

Technical and Bibliographic Notes / Notes techniques et bibliographiques

The Institute has attempted to obtain the best original copy available for filming. Features of this copy which may be bibliographically unique, which may alter any of the images in the reproduction, or which may significantly change the usual method of filming, are checked below.

L'Institut a microfilmé le meilleur exemplaire qu'il lui a été possible de se procurer. Les détails de cet exemplaire qui sont peut-être uniques du point de vue bibliographique, qui peuvent modifier une image reproduite, ou qui peuvent exiger une modification dans la méthode normale de filmage sont indiqués ci-dessous.

- Coloured covers/  
Couverture de couleur
- Covers damaged/  
Couverture endommagée
- Covers restored and/or laminated/  
Couverture restaurée et/ou pelliculée
- Cover title missing/  
Le titre de couverture manque
- Coloured maps/  
Cartes géographiques en couleur
- Coloured ink (i.e. other than blue or black)/  
Encre de couleur (i.e. autre que bleue ou noire)
- Coloured plates and/or illustrations/  
Planches et/ou illustrations en couleur
- Bound with other material/  
Relié avec d'autres documents
- Tight binding may cause shadows or distortion along interior margin/  
La reliure serrée peut causer de l'ombre ou de la distorsion le long de la marge intérieure
- Blank leaves added during restoration may appear within the text. Whenever possible, these have been omitted from filming/  
Il se peut que certaines pages blanches ajoutées lors d'une restauration apparaissent dans le texte, mais, lorsque cela était possible, ces pages n'ont pas été filmées.
- Additional comments:/  
Commentaires supplémentaires:

- Coloured pages/  
Pages de couleur
  - Pages damaged/  
Pages endommagées
  - Pages restored and/or laminated/  
Pages restaurées et/ou pelliculées
  - Pages discoloured, stained or foxed/  
Pages décolorées, tachetées ou piquées
  - Pages detached/  
Pages détachées
  - Showthrough/  
Transparence
  - Quality of print varies/  
Qualité inégale de l'impression
  - Continuous pagination/  
Pagination continue
  - Includes index(es)/  
Comprend un (des) index
- Title on header taken from: /  
Le titre de l'en-tête provient:
- Title page of issue/  
Page de titre de la livraison
  - Caption of issue/  
Titre de départ de la livraison
  - Masthead/  
Générique (périodiques) de la livraison

This item is filmed at the reduction ratio checked below/  
Ce document est filmé au taux de réduction indiqué ci-dessous.

10X	12X	14X	16X	18X	20X	22X	24X	26X	28X	30X	32X
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



REVUE  
DE LÉGISLATION  
et de Jurisprudence.

---

---

King's Bench, Quebec.—The QUEEN vs. The QUEBEC  
BOARD OF TRADE.



The appointment of a board of Examiners, under the 6 Vic. ch. 7, is dependent upon the appointment of a supervisor of Cullers under the same act.

SIR JAMES STUART, Chief Justice.

In this case, a return has been made to a writ of *mandamus*, requiring the Quebec Board of Trade, to appoint a Board of Examiners, under the provisions of a recent Provincial Statute. On this return, a motion has been made by the solicitor general, on behalf of the crown, for a peremptory *mandamus*, on the ground that the return is insufficient. No question has been raised as to the technical and formal regularity of this proceeding, and the court is now called on, simply, to determine, whether the return be sufficient, or not; if held to be sufficient, the motion of the solicitor general must be over-ruled, if not, a peremptory *mandamus* must issue. The provision, on which the *mandamus* has been issued, is contained in the second section

of the provincial statute, 6 Vict. ch. 7, being, "An act to regulate the inspection and measurement of timber, &c." By this section it is enacted, "That it shall be the duty of the board of trade in Quebec, to constitute and appoint, in that city, at least seven, and not more than eleven persons, one of whom shall be the supervisor, to be a board of examiners, to examine and test the skill and qualifications of all applicants to be admitted and commissioned as cullers, &c."

As a legal cause for not having constituted and appointed a board of examiners, in pursuance of this enactment, the board of trade have returned, that no supervisor of cullers has yet been appointed, under the authority of the said Act, and that they cannot, therefore, proceed to appoint the said board of examiners, as required by the writ of *mandamus*. This return brings under consideration the question whether, by the terms used by the Legislature, it has been made indispensably necessary, for the legal constitution of the board of examiners, that the supervisor of cullers should by the board of trade, be made a member of it.

In this, as in other cases, whether it proceed from a public or private source, from the Legislature, or from a private individual, the power so given must be strictly pursued, without any deviation from the manner prescribed for its execution. According to the terms of the section, which has been cited, the board of trade are to appoint, at least, seven, and not more than eleven persons to be a board of examiners, and of this number, so to be appointed, it is expressly required that the supervisor of cullers should be made one.

This officer is then made an integral part of the board to be appointed, without whom the board itself cannot exist: a board constituted without him, would not be a board of examiners, such as required by the statute, and would, consequently, be incapable of exercising any of the powers conferred upon it; and these power, it is to be observed, are

of great importance, inasmuch as the general execution of the statute would depend, for its legality, on the legal exercise of them, by a board of examiners, appointed in conformity with the provisions of the statute.

The legislature may have intended, and it would have been consistent with the nature and purposes of the Act, that the supervisor should not be an integral part of the board of examiners, but that he should, only, by virtue of his office or, *ex officio* be a member of that board. But the language of the clause, in the opinion of the court, excludes such a construction. To effect this intention, if it had been entertained by the legislature, the words "one of whom shall be the supervisor" ought to have been omitted, where they occur,—and of the board of examiners, as it would then have been constituted, and capable of subsisting *per se*, the supervisor should have been, by the use of the necessary words, made a member *ex officio*.

It has, indeed, been argued, that the legislature has used an elliptical form of expression, leaving a word or two to be understood, which, if supplied would warrant the construction which has been contended for, and also that according to the rules of interpretation applicable to statutes, this construction might and ought, in furtherance of the public interest involved in this question, to be given. But the figure of elipsis, or elliptical forms of expression, are not suited to acts of legislation, and are not to be looked for in them; nor is it necessary, in this case, that any words, though not expressed, should be understood, inasmuch as the words which have been used, convey a full and distinct sense, without any addition to them.

The rules also, which are used in the construction of statutes, can be considered as applicable only, where the language of the legislature is dubious, and admits of more than one meaning, not where the terms are clear and

unequivocal, and import but one signification. *Cum in verbis nulla ambiguitas est, non debet admitti voluntatis quaestio*, lib. 25, § ff. de leg. 3, § 1.

It were certainly desirable, that a different view of this matter could have been taken, in order that the execution of the law, which involves very extensive interests, might be enforced. But, considering the enactment in question as being susceptible of but one construction, the court cannot be influenced in its opinion, by considerations of convenience or inconvenience, and is under the necessity of coming to the conclusion that the board of trade could not appoint a board of examiners, without including in it the supervisor of cullers, as one of its members; that no such officer as a supervisor having been appointed, it was not competent to the board, nor were they enabled to execute the powers entrusted to them by appointing a board of examiners; and that their return, therefore, to Her Majesty's writ of *mandamus*, which has been issued is a legal and sufficient return.

On these grounds a motion for a peremptory *mandamus* cannot be granted.



LOWER CANADA.—In Appeal, 1834.—NEWTON et al.  
Appellants, and Roi, Respondent.

—————0000—————

Accession to a lot of ground situate upon the borders of the River St. Lawrence, by alluvial deposits, belongs to the riparian proprietor.

REID, CHIEF JUSTICE.—This is an *action négatoire* by which the appellants, plaintiffs in the court below, complain that the respondent, defendant in the action, their neighbour, claims and exercises a right of way and passage over and upon two certain lots of ground belonging to them as described in their declaration: and further that the said defendant hath made openings in his buildings having a direct view upon the property of the appellants: and also that he hath erected a gallery with stairs, which encroach upon the said property; and thereupon concluding that the said lots of ground be declared free and clear of the said servitude, and the said defendant forbidden to exercise the same in future: and further that the said openings, be closed up, and the said gallery and stairs removed.

To this action the respondent put in a plea of peremptory exception, containing various points of defence, namely, denying the right and title of the appellants to the extent of ground they claim, and the validity of the letters patent they set out to convey to them that extent of ground, setting up a right to the same by a title in himself, alledging that the ground in question was a public street, and open as of right all to the King's subjects, and had been used by the respondent as a common passage for forty years: that the public had and have a right to a communication by and through this ground as it adjoins a navigable river: and lastly claiming a right by prescription, founded on a possession of thirty years, and a continued use of a free and open passage thereon.

To this plea a general answer has been made, and the evidence adduced by the parties consists of their respective titles ; with a figurative plan and survey of the premises ; and the testimony of several witnesses touching the kind of possession had by the parties of the ground in question.

By the titles of the parties it would seem that their respective lots of ground extended originally from the street *Cul-de-Sac* to the beach of the river, at which term the only communication with the river was by this beach or *grève* which was necessarily left open as public property, and for public convenience. This beach or *grève*, as such public property, was vested in the King for the benefit of his subjects who were entitled to the use of it for all necessary purposes.

But since the time when these lots of ground were originally granted the waters of the river appear to have gradually receded, and to have left open and unoccupied in the rear of them a much larger space of ground than what could be properly called the beach of the river ; which open space appears to have been used by the respondent and by the public as a means of communication with a lane leading to the said street, *Cul-de-Sac*, while the appellants, their predecessors, and their tenants occupied such parts of the said vacant space in the rear of their respective lots as were requisite for their private use and convenience. The enlarged space of ground thus left open by the receding of the river in the rear of the plaintiff's lots, and the facility of communication thereby enjoyed by the respondent, has given rise to the claim he now makes, of a right to pass and repass thereon, at all times, as he and his predecessors originally were wont to do upon the beach of the river, and he considers this vacant space to belong to the public in the same manner and for the same purposes as the beach of the river. But this pretention of the respondent cannot be maintained. It must be admitted that if the space of ground thus become vacant, by the receding of the river, could be considered as public property, and as

such vested in the Crown, the appellants could not maintain their action; nor could His Majesty by his letters patent of the 14th september, 1831, have conveyed it to the appellants, as all His Majesty's rights in and about the harbour of *Cul-de-Sac* are by the prov. stat. 51 Geo. III, ch. 12, vested in the corporation of the Trinity House of Quebec. But the ground thus recovered from the river cannot be considered as public property nor vested in the crown; for, as the waters receded this ground became the property of the proprietors of the adjoining lots of ground, and was held by them upon the same terms and conditions and under the same title as those adjoining lots were held: The whole of the writers on the subject of *alluvion* establish this principle beyond a doubt. Alluvion is described as of two kinds "l'une quant un fleuve rapporte peu à peu au fonds voisin des amas de terre, de sable ou de gravier qui s'y consolident, l'autre quand détournant peu à peu ses eaux changeant imperceptiblement de cours il laisse le sol de son lit s'unir à mesure au fond riverain. En effet l'une et l'autre manière entrent dans notre définition." (1) And the soil thus recovered from the river is declared to be the property of the adjoining proprietor whether he be Seignior or *Censitaire* (2). Some of these writers however make this exception, that where the title of the adjoining proprietor is limited to a certain specific quantity of ground whether feet or acres, in such case no increase of soil, by the receding of the waters or otherwise can increase the extent of the property; but the greater number of the writers do not

---

(1) Prost. de Royer verbo *alluvion*, p. 278, no. 1.

(2) Nouv. Dénizart verbo *alluvion*, § 1, no. 1, § 2, nos. 182, 45 et 8, § 3, no. 1; Prost. de Royer, verbo *alluvion*, p. 278, no. 1; Lefevre de la Planche liv. 1, ch. 13, p. 24; Rép. de Juris. verbo *alluvion*, p. 329; Henrion de Penscy, Dissert. Féodales, Tit. des Eaux, § 6, p. 648; Bacquet, Dr. de Just. ch. 30, no. 8; 1 Desp. Tit. 5, Des Justices, art. 3, sect. 9, no. 10, p. 215; Dict. de Ferrière, verbo *alluvion*; Berthelot de Fenier Traité des Droits et Domaines du Roi, ch. 31, p. 105; Hervé Mat. Feod. Des Rivières, p. 259, 260, 263.



admit this distinction. But in either case the appellants here are within the rule, as their title to one of their lots; that adjoining the property of the respondent, gives them 37 feet in depth *ou environ, et plus s'ils s'y trouvent en allant du côté de la grève* which was given as the boundary in the rear, and their title to the other lot gives them 74 feet or thereabouts in depth which, according to the plans produced would cover about the same extent in depth as the first mentioned lot. The titles of the respondent convey to him a similar right of extent in depth of his lot to the beach, and he has shown a disposition to avail himself of his right, by shutting up the communication or passage over his lot on the N. E. side, contriving thereby to secure to himself alone, the right which he says, the public has of a way and passage over the lots of the appellants. As the waters of the river gradually receded, the beach or *grève* (or that space adjoining the river which the law appropriates for the necessary communication with it,) necessarily receded in like manner, and the ground thus recovered from the river became a renewed and different soil, and the property of the adjoining proprietor. But the beach, being in its nature public property, and the right of the Crown, became vested in the same corporation of the Trinity House, by virtue of the said statute. It could be upon this part alone that the public right of a passage or communication could be maintained, and this part has been appropriated by a particular law, to a particular purpose. By this law the Trinity House now hold and possess what constitute the beach and other public communications with the river for the utility and convenience of the commerce and navigation of the province. This portion of the public property so vested in that corporate body has been ascertained, and a fence has been erected which establishes a separation between it and the property of individuals. This fence is acknowledged to be the rear boundary of the property of the appellants, it is acknowledged by the King, by the Trinity House, and by those officers who are charged with the care and inspection of public property; and what right

of a public nature beyond these can the respondent, or any other individual, set up or exercise upon property whose boundaries have been thus established and recognised.

The titles produced by the respondent give him no right over any property in this situation, they extend only to the ground in the rear of his own house like those of the appellants, but they give him no right upon the property of his neighbour. He has indeed alledged the use and enjoyment of a way and passage over the property of the appellants for 30 years, and from time immemorial, and from thence claims a title by prescription to such way and passage, but this cannot be admitted; for, although by the principle of the Roman law observed in some of the provinces in France, every kind of servitude might be acquired by possession alone; yet, according to the custom of Paris the maxim is *nulle servitude sans titre*. But this plea became unnecessary and inapplicable if the property over which the respondent claims this right of way and passage was public property, as, in that case the law would give the right to the public at all times without the necessity of any particular claim being set up by individuals, either by prescription or otherwise. This part of the plea is besides at variance with the other pleas and pretensions of the respondent which deny all right of property in the appellants; whereas, a claim of servitude admits the property to be in another, subject to this claim and burthen upon it. But as the law requires title where servitude is claimed, this plea must fail from the want of that title: and we are of opinion that the right of way and passage over the property of the appellants cannot be maintained, either as a public right or under any particular possession enjoyed by the respondent.

As to the other objects of the demand of the appellants, namely, that the respondent has made divers openings in his buildings, having a direct view upon the lots of ground and premises of the appellants, this is not sufficiently clear and precise in point of description, nor is the cri

dence sufficiently clear in regard thereof to enable the court to adjudge thereon; for, it is not stated nor proved, what the nature and extent of these openings are, whether they are doors, windows or otherwise, nor in what buildings they exist, as to the gallery and stairs leading thereto, they appear to be an encroachment to a certain extent upon the property of the appellants, and must therefore be removed (1).



Bas-Canada.—En Appel, 1818.—GREGORY, Intervenant en cour inférieure, appellant; et HENSHAW, demandeur, et FOWHE et WILSON, défendeurs en cour inférieure, intimés.



Les réponses d'une partie sur Faits et articles, ne peuvent faire preuve que contre elle même.

'action intentée par Henshaw contre les défendeurs, Fowhe et Wilson, avait été commencée par une saisie-arrêt simple. Gregory, l'appellant, fila une intervention dans la cause et prétendit que partie des effets saisis sur les défendeurs lui appartenaient, et qu'iceux se trouvaient entre les mains des défendeurs comme agents de lui Gregory, qu'ils

---

(1) By the judgment of the Court of Appeal, rendered the 26 April 1834—the judgment of the Court of King's Bench of the 20 June, 1833 was reversed with costs, in both Courts, to the Appellants, and it was adjudged that the lots of lands in question were not subject to any *servitude* in favor of the respondent or in respect of the lot of land held by him:—that the respondent should within one month from the day of the service of the judgment remove the Gallery, &c., beyond the line of division between the parties and that the respondent should pay to the appellants *five shillings damages*.

les leur avait consignés pour être vendus à son compte. A cette intervention de la part de Gregory, Henshaw plaida une défense au fonds en fait, dans cet état la contestation entre Gregory et Henshaw fut inscrite à l'enquête et Gregory soumit à l'un des défendeurs, Fowhe, une série d'interrogatoires sur faits et articles, afin de constater que les effets réclamés par lui, Gregory, lui appartenaient ; Fowhe admit dans ses réponses que Gregory était le propriétaire des effets par lui réclamés au moyen de son intervention. Muni de cette preuve, seulement, Gregory soumit sa cause à la cour, laquelle le renvoya de son intervention.

*Per Curiam.*—Les réponses de Fowhe, aux interrogatoires à lui soumis par l'intervenant ne peuvent faire preuve que contre lui-même, elles ne sont d'aucun poids dans la contestation élevée entre le demandeur et l'intervenant.

Cette décision fut soumise à la revision de la Cour d'Appel, laquelle confirma le Jugement rendu par la Cour du Banc du Roi.



## **Le Maire du Village.**

“ Sous ce titre, M. de Cormenin vient de publier un opuscule destiné à un succès populaire, ce petit livre traite spécialement des fonctions de ces magistrats sous le rapport moral, c'est un véritable code de leurs devoirs, qui peut bien trouver son application en Canada comme en France. Nous publions le chapitre qui nous a paru le plus intéressant et dans lequel l'auteur expose les obligations les plus importantes du maire du village. Ces sortes de publications en popularisant de sages idées, hâtent l'éducation du peuple et sont aussi utiles aux administrateurs qu'aux administrés.—*Revue Canadienne.* ”

### DEVOIRS ENVERS LES HABITANS.

Nous exhortons de toutes nos forces le maire à mettre au nombre de ses devoirs les plus impérieux et les plus pressans, l'ordre économique, moral et charitable de sa commune.

Quel digne, quel perpétuel sujet de ses préoccupations !

Ainsi le maire doit par ses bons conseils, par des explications claires et même par son exemple inviter les travailleurs de sa commune, et les domestiques des deux sexes, à prendre le chemin de la ville et à y aller déposer l'excédant de leur gain, le montant de leurs gages. Les usuriers, les marchands véreux, les spéculateurs insolubles sont à l'affût du campagnard lorsqu'il se rend au marché. Ils le circonviennent, ils l'enjôlent et ils le soutirent. Ses petites et laborieuses économies vont s'engouffrer dans des mains d'où elles ne lui retourneront plus. Au lieu qu'il trouve dans la caisse d'épargnes, une administration honorable et gratuite, un abord facile, des formalités simples, toute sûreté de dépôt, la fructification de son capital, une accumulation insensible de pécule, s'il y revient ; une remise prompte, certaine, intégrale, s'il veut ravoit son argent ; enfin un débiteur, mieux que cela, un dépositaire toujours riche, toujours solvable, dans la personne de l'Etat. En portant son argent à la caisse d'épargnes, il n'a plus la crainte qu'il

ne le perde ou qu'on le lui vole, ni qu'on le lui emprunte sans qu'il puisse ou ose le refuser. Il n'a plus la tentation de le dissiper au jeu, au billard, au cabaret, comme s'il l'avait sous la main. Lui seul a le secret du lieu où il l'a mis et du gros de la somme, ce qui plait tant au campagnard, naturellement discret et réservé. S'il veut se marier, ou soulager sa vieille mère, ou se mettre dans ses meubles, ou se munir d'habits, de linge, de semences, d'ustensiles, ou se donner une vache, un porc, un cheval, ou acheter un morceau de terre, de pré, de bois, de vigne, ou payer les frais d'une succession, ou bâtir une maison, ou liquider une société, il a son affaire dans son livret, et son livret dans sa poche. Quel placement, pour la certitude du dépôt, pour la commodité de la possession et pour la promptitude de la rentrée, peut équivaloir à celui-là ?

Le maire ne pourrait-il pas non plus engager, s'il y a lieu, les ouvriers laborieux de sa commune, à s'entendre mutuellement pour se secourir et se retraiter, à l'instar des ouvriers des villes ? Sans doute, ils s'imposeraient difficilement une souscription mensuelle, même légère, ces travailleurs campagnards, qui gagnent si peu d'argent et qui se défient des tontines dont ils ne voient pas la combinaison, le jeu, les résultats ; mais il ne faut pas désespérer de réussir avec les conseils du curé, l'exemple et l'aide des habitans les plus instruits, et les exhortations du maire.

Il y a aussi lieu d'espérer que les possesseurs de parcelles de terre, sentiront l'utilité de les réunir par des échanges avantageux à chacun des échangistes ; que les forces éparpillées des travailleurs, sans porter atteinte à l'inviolabilité, aux devoirs, aux douceurs de la famille, aux attrait du domicile individuel, s'appelleront, se convoqueront, se confondront, se conjoiindront pour s'épargner au profit de chacun, par un commun effort, du travail, du temps et de l'argent, trois choses si nécessaires au pauvre, et dont il est si important, si désirable, qu'il ne perde pas une piochée, une minute, une obole.

Ainsi, les femmes de chaque hameau pourraient s'associer pour la conduite de leurs bestiaux ; la garde alternative de leurs enfans ; la cueillette des fruits, le ramassage de l'herbe, des noix, des châtaignes, des fânes, des glands, des olives ; les vendanges, le fanage et la moisson ; le brégeage et le filage du lin et du chanvre ; le lavage, battage, blanchissage, savonnage et repassage du linge ; le raccommodage des serviettes, robes, draps, nappes, bonnets, jupes, manteaux et habits ; le portage et la vente au marché de la ville, des fruits, légumes, beurre, lait, fromage, volailles ; et, retour, l'achat de pain, viande, remèdes, sucre, café, sabots, ustensiles de ménage et poterie, le prêt mutuel de fagots, de salé, d'huile, de boissons, de céréales et de légumineux ; l'enfournement et la fabrication du pain, et autres services pareils.

De leur côté, les hommes cohabitans et voisins du même hameau, s'entendraient pour la fauchaison des prés naturels et artificiels, la moisson des blés, seigles, orges, maïs, colzas et sarrasins, et leur battage, le piochage des jardins, du lin, des chanvres ; le binage des vignes et des plantes, telles que les pommes de terre, navets, betteraves et autres, servant à la nourriture tant des animaux que des hommes ; la rentrée, le liage et l'entassement des foins et des blés ; la mise en mule ; la coupe, sciage et emmétrage des bois ; le défrichement, l'ensemencement et la culture de toutes sortes de terres et productions ; le port et le répandement des marnes, engrais et fumiers ; la façon des fossés à neuf, le curage des rivières, mares et étangs ; l'extraction des sables, tourbes, pierres, cailloux, marnes et minerais d'affleurement ; les prix urgens de loyers à acquitter, les entreprises et exploitations de toute nature à mener promptement à la fin, les travaux délaissés à reprendre, les asiles et refuges temporaires à donner aux hommes et aux bestiaux, en cas d'inondation ou d'incendie ; les journées à avancer, les impôts à payer, les prestations à fournir, les outils de première nécessité à acheter, les boissons fortifiantes à se procurer, les secours à se donner, en cas de ma-

ladie grave et accidens subits, de morts de pères ou de mères de famille, de chômage forcé, de cas extraordinaire de vol, dégât, ravage, grêle, gelée, feu du ciel et débordemens.

Le maire ne remplirait pas complètement ses devoirs si, n'allant pas au delà de ses attributions matérielles, il ne donnait pas tous ses soins à corriger les mauvaises mœurs, à propager les bonnes œuvres et les bons exemples, à rétablir la paix des familles, à favoriser les progrès de l'instruction et la civilisation.

Un maire ne peut faire le bien comme il doit être fait, s'il ne connaît pas sa commune à fond et sous tous les rapports. Or, pour la connaître ainsi, son premier soin doit être d'en dresser la statistique avec l'aide du ministre du culte, de l'instituteur, du percepteur, du médecin et des notables ; seul moyen, en effet, d'avoir la notion topographique, géologique, financière, religieuse, médicale, instructionnelle, agricole, historique et administrative de chaque localité.

Nous avons dit que le maire devait s'attacher surtout à soigner, à améliorer la vie morale et économique de ses administrés.

Dans beaucoup de villages, les cabarets gâtent les garçons, et les veillées gâtent les filles. Sans doute, il faut laisser aux jeux, agrémens, passe-temps et recreations de la jeunesse une honnête liberté ; et plaise à Dieu que la surveillance du maire ne dégénère jamais en inquisition et en tracasseries ! Mais dans l'intérêt de la morale des familles, du bon ordre et des jeunes gens des deux sexes eux-mêmes, le maire peut employer, tour à tour et selon le cas, son autorité, ses conseils et ses œuvres.

La vérité est que c'est souvent dans les veillées et au retour que les filles, ivres de danses, de chansons, et de priautés, engagent leur modestie et perdent leur vertu, et au cabaret que les hommes engagent leur raison, et perdent leur argent, leur temps et leurs mœurs. Là, trop souvent,



en effet, trop d'entre eux s'attardent dans la soirée. Ils y font la débauche de vin et de liqueurs, de viande, de cartes, de billard ; s'y moquent du maire, du ministre, du culte, des vieillards et des femmes ; s'y encouragent quelquefois à la rébellion envers l'autorité ; y complotent le mal contre les personnes et les propriétés, y passent, verbalement ou sous seing-privé, des ventes, des baux, des marchés avinés, téméraires, ruineux ; y contractent des dettes de jeu, s'y abrutissent dans l'orgie, chantent à tue-têtes des chants orduriers, et troublent le repos des voisins ; puis, ils rentrent chez eux dans la nuit, battent leurs femmes, leurs enfans, leurs servantes, jurent, blasphèment, et, au lieu de travailler, dorment fort avant dans le jour, pour cuver leur ivresse.

Le maire doit prescrire l'évacuation des cabarets à une heure fixe, surveiller les fraudes de cartes et interdire les jeux de hasard ; réprimer les cris, juremens, tapages et excès d'ivrognerie, prendre les noms des étrangers qui y séjournent ; exhorter les mineurs à retourner dans leurs familles et avertir leurs parens.

Le maire fera bien d'aider, de préparer des asiles agricoles pour les enfans trouvés, délaissés, abandonnés ; d'organiser pour les grands garçons des écoles d'adultes et de réminiscence ; pour les filles et femmes, des veillées-ouvroirs ; des refuges pour les tout petits enfans ; des prêts à domiciles de quelques livres choisis ; des cabinets de lecture et d'écriture servant de chauffoirs pour les hommes et jeunes gens, le dimanche, au sortir de la messe, et autres œuvres simples, économiques et appropriées aux besoins, aux usages, aux conditions particulières, au degré de civilisation de chaque population et de chaque localité.

Nous ne demandons pas l'impossible. Nous savons que toutes les œuvres de l'homme, que toutes les choses de la terre sont mêlées de bon et de mauvais ; que, pour engendrer le plus petit bien, il faut des efforts intelligens, patiens, répétés ; mais, ne cessons pas de le redire, c'est

le devoir des maires chrétiens, honnêtes, amis du peuple, de travailler journellement pour le peuple, uniquement pour le peuple ; et s'appliquer à son amélioration matérielle, à son amélioration morale surtout, qui est la conséquence de sa noble etcimmortelle origine, le complément de sa liberté, la source de son bonheur, la moitié de son être, son être tout entier, pour ainsi dire ; car, par sa moralité, l'homme laborieux subjugue la matière, et la force à lui obéir, à satisfaire ses besoins, à se mouvoir, à se féconder, à produire sous son action et sous ses lois.

Le maire doit inspirer une telle confiance, un tel respect pour son caractère, son bon sens, sa connaissance parfaite des lieux, des hommes et des choses, que tous les campagnards qui sont sur le point de se mettre en procès les uns contre les autres commencent par l'aller trouver, et par le prier d'arranger leurs différends, après qu'il aura entendu les parties et vu les lieux, les contrats et les plans, comme si elles comparaissaient par devant un juge de paix volontaire.

Que de procès ne peut-il pas ainsi étouffer dans leur naissance ! que de haines toutes prêtes à s'enflammer ne doit-il pas éteindre ! Que de bonnes paroles n'a-t-il pas à leur dire à tous, les paroles de la conciliation, de la charité et de la justice ! Que d'argent épargné ! que de temps précieux laissé à son cours ! que de bénédictions à recueillir ! quel paix dans la commune.

S'il y a des ménages troublés par des disputes, par des coups et sévices, par l'inconduite, par le jeu, par l'ivrognerie ; s'il y a des frères et sœurs brouillés ensemble, souvent par un propos mal rapporté, envenimé, inexplicqué ; si des pères repoussent injustement leurs enfans, si des enfans maltraitent, injurient ou maudissent leurs parens ; si des vieillards sont laissés dans l'abandon, le mépris, la nudité, la misère ; s'il y a lieu d'ouvrir à la pitié l'âme des riches, ou à la réconciliation avec un fils, avec une fille, le cœur longtemps fermé de son père ; s'il faut mettre fin à des querelles

à des malentendus de voisinage ; si des habitans, plus avides qu'éclairés, succombent à des spéculations insensées ; si par ignorance, ils ne savent pas tirer un parti sûr et meilleur de leur terre, de leur pré, de leur eau, de leur carrière, de leur usine ; s'ils ne voient pas l'abîme où des emprunts usuraires, suivis de renouvellemens forcés, vont les entraîner ; s'il faut leur indiquer le plus solide dépôt, la plus avantageuse fructification de leurs épargnes ; s'il faut leur dire comment ils doivent s'arranger pour la commodité de leurs constructions, la sûreté de leur domicile, l'assainissement de leurs champs, le placement de leurs fumiers, la purification de leurs étables, les soins hygiéniques et préventifs que réclament leurs bestiaux, leurs domestiques, eux-mêmes, en santé comme en maladie ; s'il y a lieu de les exciter, de les déterminer pour l'envoi de leurs enfans à l'école, pour le choix de leurs livres, pour les moyens les plus industriellement ou intellectuellement productifs d'employer les longues soirées d'hiver ; dans tous les cas et dans bien d'autres que je passe, le maire peut intervenir avec une douce et persuasive autorité, et il doit s'y prendre de façon que ce soit plutôt le père que le magistrat qui parle, et que toutes les portes comme tous les cœurs s'ouvrent devant lui sans qu'il y frappe.

N'exagérons rien, soyons vrais, et disons que, depuis un demi-siècle, la civilisation a amélioré la condition matérielle, intellectuelle, agricole, industrielle, hygiénique, civile et sociale du peuple des villes et des campagnes.

Aujourd'hui, le campagnard est mieux logé, mieux nourri, mieux vêtu, mieux fourni en viande, en plantes potagères et fourragères, en instrument de travail et d'agriculture, en bestiaux de toute espèce, en chanvre et en céréales, en linge et en médicamens, en livres et en écoles ; mieux soigné en maladie par les médecins et pharmaciens, mieux servi par les routes, les chemins, les rivières et la poste ; mieux garanti comme citoyen, mieux défendu comme propriétaire, mieux gouverné, mieux administré et mieux jugé au civil et au criminel. Mais n'y a-t-il pas encore à faire beaucoup

pour lui sous tous ces rapports selon l'esprit de la Charte selon les lois d'une bonne police et selon les inspirations divines de la religion ? Or, plus que les Chambres elles-mêmes, que les ministres, que les préfets, que les sous-préfets, les maires doivent se considérer et s'entremettre comme les agens les plus influens et les mieux placés de la civilisation rurale.

CORMENIN.



## COUR D'APPEL.

REVUE DES DÉCISIONS DONNÉES DURANT LE TERME DE  
NOVEMBRE 1847.

Présidence de l'Honorable Juge-en-Chef de Montréal,  
ROLLAND.

LAMPSON & WURTELE.—Dans cette instance, Lampson, défendeur en cour inférieure, s'était porté opposant à une saisie faite en exécution d'un jugement obtenu contre lui. Son opposition avait été renvoyée. De ce jugement, il avait interjeté appel, et n'avait donné un cautionnement que pour les frais, £50, prétendant qu'il n'était pas tenu de donner un cautionnement pour le principal du jugement de condamnation.

Ce cautionnement est déclaré insuffisant.

LA BANQUE DE LA CITÉ & J. J. SAURIN.—Cet appel est l'affaire dont il est question au 2d vol. de la Revue, p. 48. La seule question est la validité du rapport ou appel de la cause, en cour, vers chze heures du soir. Cet appel est renvoyé à la forme, le rapport du bref d'appel ayant été fait après les quinze jours.

GIBB et SCULLY.—Cet appel roule sur la même question que la précédente ; mais les juges étant également divisés, le jugement de la cour inférieure déclarant le rapport de la cause nul, et déboutant l'action, est confirmé : en sorte que la question jusqu'à un certain point reste indéterminée.

Quelle fautive organisation judiciaire que celle qui pourrait offrir le moyen d'éviter toute responsabilité par le partage égal des voix.

WRIGHT & POLLOCK et autres et *vice versa*.—La contestation entre les parties provenait de l'inexécution d'un contrat par lequel Wright s'était engagé à fournir à Pollock et autres, une certaine quantité de bois de commerce d'une qualité particulière, et de ce que ni la quantité ni la qualité requises n'avaient été fournies. Cette cause, importante quant aux parties concernées, ne l'est guères quant au droit, les questions controversées roulant absolument sur des matières de fait. Le jugement est en faveur de Pollock et autres, contre Wright. Ce dernier fait motion pour un appel au conseil privé.

PUFFER Appelante & GAUVREAU Intimé.—Dans cette cause, Gauvreau avait poursuivi l'appelante pour des augmentations, en sus des ouvrages à faire en vertu d'un marché pour la construction d'une maison. Comme dans la cause de Stuart et Trepanier, l'on n'a pas pris le marché comme base de l'action, au contraire, l'on a intenté l'action *d'assumpsit*, qui n'indique nullement la nature et l'étendue des ouvrages faits. Ce n'est que subséquemment que le demandeur a filé ce qu'il appelle un compte de particularités contenant un état des ouvrages faits. Cependant le résultat ne peut pas être le même que celui de l'affaire Stuart et Trépanier ; car l'appelante ne s'est pas prévalu par exception de l'insuffisance de la déclaration ; elle s'en est déclarée satisfaite, et a plaidé au mérite. D'ailleurs dans l'autre cas, une clause expresse du marché por-

tait que les augmentations seraient réglées d'après les prix portés au contrat. Dans le cas actuel, il est clair qu'il y a eu des augmentations : il y a même une aile entière qui a été construite, et qui n'était pas mentionnée au marché. Toute la question, est donc quant au *quantum* à accorder. La cour d'appel, faisant en quelque sorte le devoir d'experts et amiables compositeurs entre les parties, pesant les témoignages avec beaucoup de soin, appliquant plutôt à cette cause les règles de l'équité que celle du strict droit, en est venu à la conclusion de réduire le jugement obtenu par Gauvreau, en cour inférieure, de soixante et quelques louis à trente louis, et condamne Gauvreau aux frais de l'appel. L'effet de ce jugement est de priver Gauvreau de l'avantage d'aucune partie de son jugement, les frais d'appel étant plus que suffisants pour absorber la somme qui lui est adjugée.

Il existe ici un vice de la loi qu'il est à-propos de signaler. Dans cette cause, l'appelante n'avait point offert de satisfaire le jugement de la cour inférieure en partie, elle l'avait par son appel attaqué en son entier ; la cour d'appel a reconnu qu'il était dû au moins trente louis, et que jusqu'à concurrence de cette somme, le jugement était correct ; et néanmoins l'intimé porte tout le poids des frais de l'appel. L'équité exigerait que le plaideur téméraire portât la peine de la plus-pétition. Peut-être n'est-il pas non plus désirable de voir renverser les jugemens des cours inférieures, sur des considérations d'appréciations et d'estimations variables et incertaines comme la valeur d'ouvrages de menuiserie ; c'est peut-être le cas d'appliquer la maxime : *De minimis lex non curat.*

(A continuer.)



## DE LA MOBILISATION DU CRÉDIT FONCIER (1).

La France est un pays agricole, au moins autant qu'industriel et commercial ; aussi la prospérité publique est-elle grandement intéressée à la prospérité de l'agriculture, qui paie à elle seule, et sous forme d'impôts directs, plus du quart du budget. Les circonstances financières ne permettent pas de songer à un dégrèvement direct de la propriété ; c'est une raison de plus pour tourner un regard attentif vers les améliorations que réclame la position de vingt-cinq millions d'habitans.

L'imperfection de nos lois à semblé conspirer avec les exigences fiscales pour déprimer l'essor naturel de l'agriculture. Les propriétaires manquent des capitaux nécessaires ou ne les obtiennent qu'à des conditions onéreuses ; car le législateur semble avoir tout fait pour empêcher les placements sur immeubles.

Qu'en résulte-t-il ? L'agriculture, qui achète chèrement le concours des capitalistes, ne saurait produire à bon marché, et le contre-coup de ce malaise se fait sentir dans toutes les branches de l'industrie.

Si des ressources abondantes venaient féconder le sol, à des conditions meilleures ; si, en même temps, des voies de communication perfectionnées faisaient circuler facilement la matière première, et les produits des manufactures, la plupart des questions financières, qui tourmentent notre époque, toucheraient à leur solution. Tant que les données actuelles du travail agricole n'auront pas été modifiées en France, on pourra pallier les vices de nos lois des douanes, on ne pourra pas les extirper. Mais, vienne une révolution financière qui fasse baisser, d'une manière notable, le loyer des capitaux placés sur immeubles ; vienne la réalisation des

---

(1) Nous appelons sérieusement l'attention à ce mémoire de M. Troplong, qui résume en grande partie les principales questions que présente le régime hypothécaire. Cet écrit est plein d'à-propos pour nous, et nous le publions à la sollicitation de quelques-uns de nos abonnés.

plans conçus pour faciliter et multiplier les transports, et le problème sera moins rebelle aux efforts des hommes d'état.

Depuis quelques années l'attention générale se porte sur les canaux, sur les chemins de fer, destinés à modifier profondément les rapports sociaux, à donner une impulsion féconde à la production et à la consommation. Bien que des circonstances passagères aient paru imposer un temps d'arrêt à ce mouvement de progrès, les embarras du moment disparaissent et feront bientôt place à un immense déploiement de forces, fruits heureux de l'alliance, chaque jour plus intime, entre la puissance collective de l'état et l'activité individuelle. Le vieux système du *laissez-faire* s'écroule aussi bien que les prétentions du monopole gouvernemental. On commence à comprendre que si le pouvoir social ne doit pas tout exécuter par lui-même, il y a danger à ce que son influence tutélaire se retire. Avec la centralisation, qui fait la gloire et la force de la France, le gouvernement ne saurait abdiquer, sans péril, l'impulsion qu'il lui appartient de donner à tous les rouages de la société. Son rôle consiste à intervenir dans les questions de haute portée, pour aplanir les obstacles au moyen d'une généralisation hardie, d'une conception puissante. Le service, que l'exécution des travaux publics attend de l'état, celui-ci peut le rendre aussi à la propriété foncière, en relevant le crédit du sol, en lui assurant, à bon compte, l'aide de riches capitaux. Telle est du moins la pensée que nous avons conçue et que nous essaierons de développer dans la suite de ce mémoire

Les idées, qu'il nous arrivera d'émettre, ont été pour la plupart, déjà réalisées dans d'autres pays. L'honneur de la création ne nous appartient donc pas ; heureux si nous parvenons à réussir dans le rôle plus modeste, mais aussi moins dangereux, qui nous est dévolu. Nous bornerons notre ambition à rechercher le mode le plus convenable pour appliquer à la France, un système dont une longue pratique a démontré ailleurs les grands avantages. Le plan dont nous allons retracer les principaux linéamens est l'appli-



cation fidèle des principes mis en œuvre dans plusieurs états de l'Allemagne et en Pologne, avec les modifications et les améliorations que commande et que permet la constitution politique et sociale de la France.

Il ne s'agit donc pas ici de s'exposer aux mécomptes que des théories fraîchement élaborées font naître trop souvent, mais d'imiter un système qui fonctionne ailleurs, et dont les rouages sont éprouvés par le temps. La crainte d'une innovation hasardeuse ne saurait donc se présenter, et nous nous en félicitons vivement, car cette crainte a bien son côté légitime. Si le physicien, le chimiste peuvent multiplier des expériences hardies sur la matière inerte, le législateur est tenu à une prudence plus réservée ; il opère dans le vif, et le corps social saigne à chaque essai inhabile.

Reconstituer le crédit foncier sur d'autres bases, le faire participer aux avantages du crédit public, et le relever ainsi de l'état d'infériorité où il se trouve placé vis-à-vis du crédit commercial ; mettre partout les capitaux en présence des besoins, leur procurer un placement commode et solide, tel est le but que se sont proposé les associations territoriales de Prusse et de Pologne, et qu'elles ont complètement atteint.

Que manque-t-il à la France pour entrer dans cette voie ? Une bonne législation hypothécaire et une forme plus simple donnée aux placemens sur immeubles.

Les vices de la législation hypothécaire augmentent naturellement la *prime d'assurance* qui vient grossir le loyer du capital. Ils s'opposent aussi à l'établissement d'une institution de crédit territorial, qui, organisée dans un but étranger à la spéculation, et ne pouvant jamais réaliser aucun bénéfice, ne saurait, non plus, s'exposer à subir aucune perte.

Mais il ne suffirait pas de donner, au moyen d'une réforme utile, une grande sécurité au crédit financier, s'il devait de-

meurer toujours une machine lourde et pesante comme le sol lui-même. Il faut parvenir à *mobiliser* le contrat hypothécaire, afin d'élever le crédit des propriétaires au niveau du crédit de l'état. Là doivent aussi se borner nos efforts. Mobiliser le sol, dans l'acception commune qu'on attache à ce mot, c'est poursuivre une vaine et dangereuse utopie ; c'est vouloir engendrer un mouvement stérile de rotation, au lieu d'aboutir à un mouvement fécond de production. Les valeurs *passives* peuvent bien se déplacer, circuler de main en main sans nul danger, mais il n'en est pas de même des valeurs *actives*, qui demandent une application constante du travail et de l'intelligence humaine. Mobiliser le crédit du sol, c'est agir dans les limites du possible et du juste ; c'est doter d'une ressource immense les intelligents efforts du travail agricole.

Les malheureuses tentatives, faites jusqu'ici pour venir en aide aux propriétaires fonciers, prédisposent mal les esprits, pour le projet que nous poursuivons. La *banque territoriale*, la *caisse hypothécaire* ont échoué, et la terreur superstitieuse qu'excite généralement le seul nom de la loi de messidor an III, forme un précédent fâcheux. C'est que ces divers essais ont faussé, par une application incomplète et erronée, le principe de la mobilisation du crédit foncier ; c'est que la loi de messidor surtout, a voulu battre monnaie avec les immeubles, au lieu de créer une *rente consolidée* de la propriété territoriale, au lieu de lui ouvrir, comme nous essaierons de le faire, un *grand livre* entièrement analogue au grand-livre de la dette publique.

Les bases, sur lesquelles repose notre projet, sont tout-à-fait distinctes de celles des institutions, qui nous ont légué de si tristes souvenirs.

Jusqu'ici les emprunts hypothécaires ont été frappés de défaveur, parce qu'on a voulu les modeler sur les emprunts commerciaux. Pour arriver à leur donner tout le crédit qu'ils méritent, il importe d'abord de les placer dans leurs conditions naturelles. L'industrie agricole absorbe irrè-

vocablement les capitaux qu'on y engage, et ce n'est qu'au moyen d'un revenu lent et peu considérable, mais régulier et pour ainsi dire éternel, qu'elle fait peu à peu rentrer dans les avances. Aussi, imposez au propriétaire la dure nécessité du remboursement de tout le montant de l'emprunt, à terme fixe et rapproché, et il aura raison de renoncer à toute tentative d'amélioration, car ces entreprises nécessitent un crédit à long terme et des facilités pour le paiement.

Les améliorations qu'on introduit dans la culture, les landes qu'on défriche, les marais qu'on dessèche, les bois qu'on plante; les prairies qu'on arrose, s'incorporent, pour ainsi dire, les capitaux employés à aider l'activité naturelle du sol. Ici point de cette rapide transformation du fonds de roulement, qui donne tant de vivacité aux opérations commerciales; les bénéfiques, plus assurés et plus constans, que ceux des entreprises industrielles, ne s'élèvent que rarement au taux de ces derniers. Aussi, l'intérêt que le commerce pourra payer sans peine, écrasera la propriété foncière; aussi, le remboursement du capital, facile au marchand, au manufacturier, n'est-il que trop souvent une cause de ruine pour le propriétaire.

Mais supposez-le placé dans les mêmes conditions de crédit que l'état, qu'il emprunte pour de longues années, à bas prix et ne se libère que par fractions successives, au moyen d'un amortissement modéré; alors les capitaux qui affluent à la Bourse et s'y consomment en un jeu improductif, iraient féconder le sol et feraient décroître rapidement le taux de l'intérêt; alors la France pourrait baisser ses tarifs de douane, elle pourrait devenir habile à produire à bon marché et faire à l'étranger une bonne guerre industrielle.

Est-ce donc une utopie, que de prétendre faire marcher le crédit foncier, de pair avec le crédit public? Loin de là, on comprend difficilement la supériorité actuelle de celui-ci. Le sol ne présente-t-il point le gage le plus assuré? Et la régularité même qui préside aux résultats ordinaires de

l'exploitation, ne fournit-elle point la certitude d'un service régulier des intérêts ? La garantie morale de l'état ne saurait l'emporter sur la garantie matérielle de l'immeuble, et quant à un remboursement prochain intégral, le trésor ne s'y oblige jamais. Le crédit public n'est basé que sur la sécurité que donne le paiement exact des arrérages de la rente, et sur la facilité de circulation, d'un titre connu de tous, dont chacun est à même, à la simple inspection, d'apprécier la valeur intrinsèque.

Le crédit foncier est-il condamné à renoncer à la rapidité dans les transactions, à la commodité dans les recouvrement ? Nous espérons démontrer le contraire ; une combinaison aussi simple que rationnelle, suffit pour rendre l'engagement des propriétaires d'immeubles aussi sûr, aussi puissant, que l'engagement de l'état. Paiement exact des intérêts, solidité de placement, facilité des transferts, fractionnement volontaire des capitaux, tous ces avantages se rencontrent dans le *grand-livre de la propriété foncière*, ouvert à l'instar du grand-livre du crédit public.

Quels immenses résultats n'entraînerait point la réalisation de cette hypothèse ? Aujourd'hui, sans admettre l'exagération de certains écrivains, qui portent à douze pour cent la moyenne de l'intérêt servi par le sol, et pour demeurer plutôt en deçà qu'au delà de la vérité, nous pensons que le taux réel du loyer des capitaux prêtés sur immeubles, monte de 6 à 7 pour cent.

Et cependant, à moins que de vouloir courir des risques élevés, dont la prime d'assurance grossira la valeur nominale de l'intérêt, à quel taux peut-on espérer un placement solide dans une maison de banque ? A 4 pour cent au plus.

La rente 3 pour cent, qui seule peut servir de terme de comparaison, car la perspective du remboursement déprime le cours du 5 pour cent, la rente 3 pour cent ne rapporte pas plus de 3, 75 ; l'emprunt de la ville de Paris produit à peine 3 pour cent, et les bons du trésor ne donnent que 2 pour cent.

Doit-on s'étonner, après cela, que l'esprit d'entreprise manque au cultivateur français ? Il faut des capitaux pour alimenter une meilleure production, et ce n'est qu'au risque de se voir écrasé par les charges qu'ils imposent, que le cultivateur peut recourir aux emprunts.

Quelle autre question pourrait donc entrer en parallèle, avec celle du dégrèvement du sol au moyen d'une bonne organisation hypothécaire ? Le revenu territorial annuel de la France ne s'élève pas à deux milliards, et là dessus plus de six cents millions représentent l'intérêt à 5 pour cent des inscriptions hypothécaires. Que cet intérêt soit seulement abaissé d'un pour cent, et la propriété foncière se trouvera dégrevée de plus de cent-vingt millions par an, environ moitié de l'impôt foncier. Il nous paraît même facile d'arriver à un résultat bien plus considérable. Comment, en comparaison, est minime la question de la réduction de la rente, réduction qui pourrait à peine diminuer de vingt-cinq millions, les charges annuelles de l'état réparties sur tous les contribuables ?

Quelles sont les raisons qui, renversant les données naturelles du problème, ont placé le crédit foncier dans un tel état d'infériorité ?

Elles tiennent, avons-nous dit, aux vices de la législation qui régit les emprunts hypothécaires, et à la nature même de ces emprunts, contractés sous la forme usitée jusqu'ici.

L'imperfection du Titre des hypothèques, a passé pour ainsi dire à l'état d'axiome, aux yeux des jurisconsultes.

Quant on place son argent sur hypothèque, on prête à la chose et non à la personne, on considère le bien-fonds isolément, on l'individualise en quelque sorte ; le propriétaire qui emprunte, n'en est que l'image vivante. On s'assure avant tout du lien qui autorise cette espèce de représentation, et puis, sans s'inquiéter des ressources ou des charges personnelles de l'individu, on dresse le bilan de la chose.

Mais pour que le prêteur sur hypothèque soit à l'abri de toute méprise dans le travail préliminaire auquel il se livre, il faut qu'il soit à même de connaître :

1o. La nature du lien qui unit l'individu avec lequel il stipule, et la chose sur laquelle ce dernier confère des droits.

2o. Tout ce qui peut diminuer la valeur de l'immeuble.

3o. Le montant des obligations dont il est déjà grévé.

Ces trois conditions une fois remplies, rien ne sera plus facile, que de calculer avec une exactitude mathématique, l'étendue de la garantie offerte. Le créancier obtiendra la sûreté de son paiement par la solvabilité certaine de l'immeuble, et le débiteur, considéré uniquement comme le corrélatif du bien-fonds, conservera l'usage facile de tout le crédit, que la part, non affectée par l'emprunt, doit lui procurer.

Il est donc nécessaire d'environner de la plus grande publicité le bilan de la propriété, et les mutations immobilières ; autrement le crédit foncier perd son type particulier, et avec lui tout son nerf.

Une réforme radicale dans notre législation hypothécaire, doit précéder tout essai de large organisation du crédit du sol.

Les vices principaux du système actuel, sont :

1o. L'absence d'une formalité extérieure, destinée à opérer la translation des droits de propriété à l'égard des tiers.

2o. Le défaut d'inscription des charges qui diminuent la valeur de l'immeuble, telles que : servitudes, droit d'usage, d'habitation, d'usufruit, etc.

3o. L'existence de privilèges et d'hypothèques légales, sans inscription pour une somme déterminée.

L'expérience de la loi de brumaire an VII, et l'exemple des codes hypothécaires de l'Allemagne, ont rallié presque

tous les jurisconsultes au système de publicité, appliqué à la translation des droits immobiliers, et aux démembrements qui peuvent les mutiler. Le principe une fois admis, il serait facile d'en régler les conséquences, et de dresser l'état civil des *propriétés foncières*. L'extrême division des fortunes rendrait fort coûteuse en France l'introduction de la régularité observée dans les livres hypothécaires allemands, qui ont des feuillets distincts consacrés à chaque propriété. Mais en formant un répertoire indicatif des immeubles, et au moyen de simples renvois aux inscriptions, faites les unes à la suite des autres, par ordre de dates, dans le registre hypothécaire, on atteindrait le même but.

Nous possédons heureusement en France le savant distingué (1) qui a coopéré, avec MM. Bellot et Girod, à la rédaction du projet du Code hypothécaire pour le canton de Genève. L'étude approfondie qu'il a faite alors de cette branche de la législation, rendra précieux le concours de ses lumières quand le moment si désirable d'une refonte complète du titre des hypothèques sera venu pour nous.

Mais le point sur lequel il se manifeste une vive opposition contre l'introduction d'une règle uniforme et inflexible de *publicité*, ce sont les hypothèques légales des femmes et des mineurs.

C'est vouloir abdiquer toute pensée sérieuse de fixer le *bilan* des immeubles, que d'admettre une exception qui absorbe la règle, ou qui du moins fait toujours redouter cette absorption. La notoriété des charges, qui grèvent le sol, peut seule être la base d'un véritable crédit foncier. Vouloir l'établir, en subissant l'existence d'obligations occultes, c'est associer des idées qui s'excluent réciproquement, c'est poursuivre une chimère.

Les hypothèques légale, telles que notre Code les consacre, détruisent toute idée de publicité ; elles frappent

---

(1) Rossi.

d'une sorte d'interdiction la majeure partie du sol, sans garantir efficacement les intérêts des incapables, à la sûreté desquels tout a été sacrifié.

Sans entrer dans des détails, qui nous entraîneraient trop loin, il nous suffira de rappeler que la femme et le mineur n'obtiennent aucune garantie. au cas où le mari ou le tuteur ne possèdent point d'immeuble. C'est là une lacune grave qui accuse singulièrement l'imprévoyance du législateur. Les fortunes mobilières se multiplient et s'accroissent sans cesse ; se borner à régler les rapports civils, en s'appuyant uniquement sur l'avoir immobilier des maris et des tuteurs, c'est commettre un véritable anachronisme. Malheureusement ce n'est point là le seul vestige de cette préoccupation exclusive du passé, qui rend l'admirable ensemble de nos Codes si défectueux dans certaines parties. Les faits se sont déplacés ; de nouveaux intérêts ont surgi ; les doctrines économiques surtout ont marché, et, sous ce point de vue, une prochaine révision de nos lois est devenue indispensable.

En ce qui touche les intérêts des incapables, la question a été mal posée ; elle ne pouvait donc qu'être mal résolue. *La sûreté de la femme et du mineur doit-elle être préférée à celle des acquéreurs et des prêteurs ?* Tel est le point unique autour duquel a gravité la discussion du Conseil d'état. Au lieu de songer à garantir séparément des intérêts également sacrés, le législateur eut le tort de les mettre aux prises, de leur faire, en quelque sorte, livrer bataille. En dernier résultat, il a sacrifié le crédit foncier, sans pourvoir d'une manière satisfaisante à la défense des droits des incapables.

Cette grave matière de l'administration des biens des incapables mérite d'être traitée à part. Si l'Académie veut bien nous prêter sa bienveillante attention, nous aborderons cette difficulté dans un mémoire distinct.

Disons seulement aujourd'hui, que le système futur devra s'appliquer également à toutes les positions de fortune des



maris et tuteurs. Cette généralisation en sera la base nécessaire ; elle exclut naturellement l'idée d'une hypothèque tacite.

Nous venons d'indiquer très-sommairement les points principaux, auxquels la réforme hypothécaire devra s'attacher. Ce n'est pas un vain amour de régularité et de symétrie qui nous fait désirer l'application franche, complète, intégrale du système de publicité, mais bien la conviction entière que ce système n'admet point de tempérament, de transaction ; ôtez-en une seule pierre, et l'édifice s'écroule en entier.

Les améliorations à introduire dans notre régime hypothécaire et dans les formes ruineuses de l'expropriation, sont depuis longtemps à l'ordre du jour. La nécessité et même l'urgence d'une réforme ont été plus d'une fois officiellement proclamées. Déjà, en 1826, Casimir-Perrier proposa un prix pour la solution des questions suivantes :

“ Quels sont en France, les vices et les lacunes, des dispositions législatives et administratives, concernant le prêt hypothécaire ?

“ Quels sont les obstacles, qui s'opposent à la direction des capitaux, vers cette nature d'emploi ?

“ Quelles seraient enfin les meilleures dispositions à établir pour former sur cette partie, le projet le plus complet, et le plus en harmonie avec les besoins du fisc, ceux des emprunteurs, et les garanties qu'ont droit d'exiger les prêteurs ?”

La généreuse initiative de Casimir-Périer demeura cependant sans résultat, et le mal signalé continue à peser sur le pays d'une manière désastreuse.

Peut-être le zèle de rénovation serait-il plus vif, si, au lieu de classer la réforme hypothécaire au nombre des questions purement légales, on y avait vu ce qu'elle est, la base d'une véritable révolution économique, accomplie par les voies d'un progrès sage et mesuré.

*(A continuer.)*