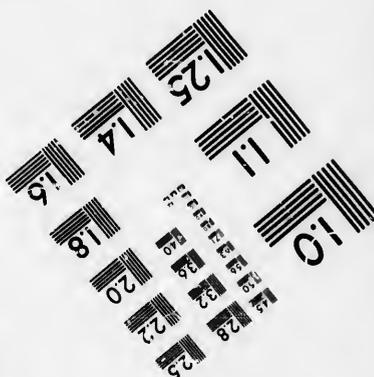
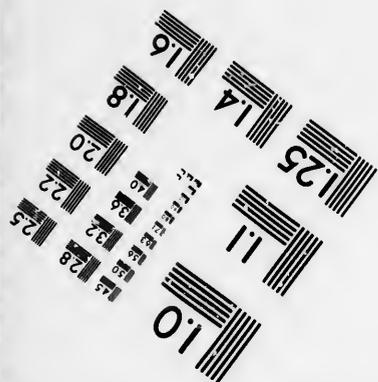
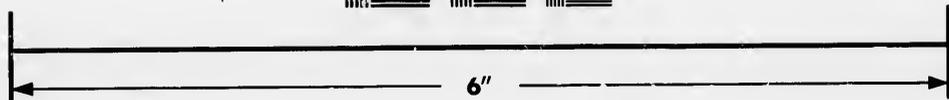
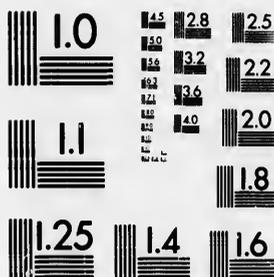


**IMAGE EVALUATION  
TEST TARGET (MT-3)**



**Photographic  
Sciences  
Corporation**

23 WEST MAIN STREET  
WEBSTER, N.Y. 1458C  
(716) 872-4503

**CIHM/ICMH  
Microfiche  
Series.**

**CIHM/ICMH  
Collection de  
microfiches.**



**Canadian Institute for Historical Microreproductions / Institut canadien de microreproductions historiques**

**© 1985**

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
- includes supplementary material/  
Comprend du matériel supplémentaire
- Only edition available/  
Seule édition disponible
- Pages wholly or partially obscured by errata slips, tissues, etc., have been refilmed to ensure the best possible image/  
Les pages totalement ou partiellement obscurcies par un feuillet d'errata, une pelure, etc., ont été filmées à nouveau de façon à obtenir la meilleure image possible.

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									

The copy filmed here has been reproduced thanks to the generosity of:

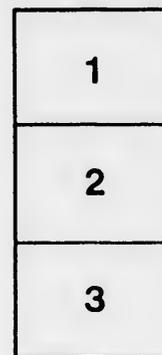
Seminary of Quebec  
Library

The images appearing here are the best quality possible considering the condition and legibility of the original copy and in keeping with the filming contract specifications.

Original copies in printed paper covers are filmed beginning with the front cover and ending on the last page with a printed or illustrated impression, or the back cover when appropriate. All other original copies are filmed beginning on the first page with a printed or illustrated impression, and ending on the last page with a printed or illustrated impression.

The last recorded frame on each microfiche shall contain the symbol  $\rightarrow$  (meaning "CONTINUED"), or the symbol  $\nabla$  (meaning "END"), whichever applies.

Maps, plates, charts, etc., may be filmed at different reduction ratios. Those too large to be entirely included in one exposure are filmed beginning in the upper left hand corner, left to right and top to bottom, as many frames as required. The following diagrams illustrate the method:



L'exemplaire filmé fut reproduit grâce à la générosité de:

Séminaire de Québec  
Bibliothèque

Les images suivantes ont été reproduites avec le plus grand soin, compte tenu de la condition et de la netteté de l'exemplaire filmé, et en conformité avec les conditions du contrat de filmage.

Les exemplaires originaux dont la couverture en papier est imprimée sont filmés en commençant par le premier plat et en terminant soit par la dernière page qui comporte une empreinte d'impression ou d'illustration, soit par le second plat, selon le cas. Tous les autres exemplaires originaux sont filmés en commençant par la première page qui comporte une empreinte d'impression ou d'illustration et en terminant par la dernière page qui comporte une telle empreinte.

Un des symboles suivants apparaîtra sur la dernière image de chaque microfiche, selon le cas: le symbole  $\rightarrow$  signifie "A SUIVRE", le symbole  $\nabla$  signifie "FIN".

Les cartes, planches, tableaux, etc., peuvent être filmés à des taux de réduction différents. Lorsque le document est trop grand pour être reproduit en un seul cliché, il est filmé à partir de l'angle supérieur gauche, de gauche à droite, et de haut en bas, en prenant le nombre d'images nécessaire. Les diagrammes suivants illustrent la méthode.

L

A Son  
Mun  
dans  
Croi  
de la

LE S  
ment des  
mité des  
Conseil  
dans la  
Chapitre  
cellence

Qu'il  
des dits  
enquis si  
dits Bur  
des com

Le So  
cellence,  
Districts  
devoirs i  
intelligen  
un témoi  
tant plus  
contré de  
pratique  
rendus en  
informe e  
ce systè

Quant  
Québec e  
référer V  
lo Soussi  
reques de

Le tou

QUÉBEC

**RAPPORT**  
 DE  
**J. CRÉMAZIE, ECUIER,**  
 NOMMÉ EN VERTU  
 DE L'ACTE 4 VICTORIA, CHAPITRE 30,  
 POUR VISITER  
**LES BUREAUX D'ENREGISTREMENT**  
 DANS LES  
 DISTRICTS DE QUÉBEC ET DE GASPÉ.

A Son Excellence le Très-Honorable CHARLES MURRAY, COMTE CATHCART, de Cathcart, dans le Comté de Renfrew, Chevalier Grand-Croix de l'Ordre du Bain, Administrateur de la Province du Canada, &c. &c. &c.

Le Soussigné, Visiteur des Bureaux d'Enregistrement des Districts de Québec et de Gaspé, en conformité des dispositions d'une Ordonnance du ci-devant Conseil Spécial de la Province du Bas-Canada, passée dans la quatrième année du Règne de Sa Majesté, Chapitre 30, fait humblement Rapport à Votre Excellence :

Qu'il a visité les divers Bureaux d'Enregistrement des dits Districts de Québec et de Gaspé, et qu'il s'est enquis si les diverses dispositions de la loi au sujet des dits Bureaux, ont été exécutées par les Registrateurs des comtés compris dans les limites des dits districts.

Le Soussigné a la satisfaction d'informer Votre Excellence, que les divers Registrateurs nommés dans les Districts de Québec et de Gaspé, se sont acquittés des devoirs importants que la loi leur a confiés, avec une intelligence, une exactitude qui leur fait honneur, c'est un témoignage que le Soussigné leur rend avec d'autant plus de plaisir que ces Officiers Publics ont rencontré des obstacles bien sérieux dans la mise en pratique d'un système nouveau en ce pays ; obstacles rendus encore plus difficiles par suite de la rédaction informe et obscure qui caractérise la loi qui a introduit ce système.

Quant à l'action de cette loi dans les Districts de Québec et de Gaspé, le Soussigné prend la liberté de référer Votre Excellence au rapport ci-joint, fait par le Soussigné, conformément aux instructions par lui reçues de l'Exécutif de cette Province.

Le tout néanmoins humblement soumis.

J. CRÉMAZIE,  
 Visiteur B. E. D. Q. & G.

QUÉBEC, JANVIER, 1846.

**RAPPORT.**  
**PREMIÈRE PARTIE.**

Le Canada, colonisé par la France, demeura jusqu'à 1663 sans gouvernement civil, sans hiérarchie judiciaire. Louis XIV ayant, par l'édit de 1664, ordonné que la Coutume de Paris et le Droit Commun de la France régneraient la Nouvelle-France, cet édit transplanta en ce pays toutes les lois en vigueur à cette époque dans la prévôté de Paris. Le régime hypothécaire de la France fut ainsi établi en Canada, avec tous ses avantages et ses imperfections.

Plus tard, en France, pour remédier aux déficiences de ce système, l'on promulgua les édits du contrôle des Actes notariés, &c. et créant des conservateurs des hypothèques. Ces deux édits ne furent jamais enregistrés en Canada, et par conséquent leurs dispositions n'ayant pas été reçues, notre régime hypothécaire demeura dans le même état.

Depuis la passation de l'Acte constitutionnel 14 Geo. III, la législature du Bas-Canada ne paraît pas s'être occupée de cet objet jusqu'à 1829, époque à laquelle elle passa deux Actes affectant notre régime hypothécaire. Le premier, 9 Geo. IV, c. 20, se borne à pourvoir aux moyens suivant lesquels doit procéder l'acquéreur qui désire connaître les hypothèques dont son acquisition est grevée, et s'en libérer. Cet Acte connu sous le nom de *Statut des Ratifications*, n'atteignit pas le but que la législature paraissait avoir en vue, par suite des dispositions contradictoires qui s'y rencontrent.

Ainsi la section VII déclare que le douaire non ouvert, les droits des mineurs et interdits seront purgés si une opposition n'est pas faite pour la conservation de ces droits à l'obtention du jugement de ratification, dans un délai fixé. La section VIII au contraire, statue que rien du dit Acte ne préjudiciera à ces mêmes droits. Entre ces deux textes opposés, il fallut choisir ; et d'après les règles anglaises de l'interprétation des Statuts, la dernière section fut considérée comme contenant et exprimant la volonté du législateur, et en conséquence l'acquéreur ne profita nullement de ce Statut, puisqu'il laissait subsister en entier le douaire, ce fléau de toutes les transactions et aliénations immobilières dans le pays.

L'autre Acte passé dans la même session, fut le chapitre soixante-et-dix-sept, qui ordonna que dans les localités tenues en franc-alleu roturier (*Free and common socage*), ou ne pourrait créer que l'hypothèque spéciale conventionnelle; cette disposition établit une exception au Droit Commun du pays qui permettait la création de l'hypothèque générale, et qui la faisait découler, même à défaut de sa stipulation, du fait seul de l'exécution d'un Acte devant Notaire.

Subséquentement, cette même législature passa les Actes 10 et 11 Geo. IV., 1 Guil. IV., établissant dans les Townships du Bas-Canada, des Bureaux pour l'enregistrement des hypothèques; tous ces Actes étaient encore des exceptions faites au régime hypothécaire du pays.

Telles sont les modifications apportées à ce régime par la législature du Bas-Canada. La question de l'établissement d'un système général d'enregistrement des hypothèques fut à diverses fois agitée devant cette législature; et un bill fut à cet effet introduit par l'Honorable Vallières de St. Réal, aujourd'hui juge en chef du district de Montréal. Ce bill discuté avec chaleur trouva d'un côté d'habiles défenseurs, et de l'autre des adversaires non moins habiles. L'opinion publique paraissant hostile à cette innovation, ou peut-être aussi le pays n'étant pas préparé à l'action de ce système, cette question fut abandonnée. Si elle offrait de grands avantages, elle offrait aussi de grands inconvénients, et d'une nature bien grave.

Les troubles politiques avaient fait oublier cette question, et le Conseil Spécial, successeur de notre ancienne Législature, mit en opération sa fabrique de lois, taillant et coupant à vif dans toutes les institutions du pays. Malgré cette manie reconnue de législater dont le Conseil Spécial était possédé, personne ne s'imaginait qu'il signalerait les derniers moments de son existence en s'occupant d'un sujet aussi épineux, aussi rempli de difficultés et d'embarras que le régime hypothécaire. Mais à la grande surprise du pays, on vit tout à coup apparaître l'Ordonnance 4 Victoria, chap. 30, prétendant établir un nouveau régime hypothécaire et améliorer sous certains rapports la loi relativement à l'aliénation et l'hypothécaion des biens réels.

Comme l'examen de cette Ordonnance fait le sujet du présent rapport, nous allons considérer si elle justifie dans ses dispositions le titre rédigé en termes pompeux dont elle est affublée.

Pour parvenir à cet examen nous considérerons, 1<sup>o</sup>. Quel est le but des lois établissant les Bureaux d'hypothèques; 2<sup>o</sup>. Si l'Ordonnance a atteint ce but ou celui qu'elle se propose; 3<sup>o</sup>. Les vices de l'Ordonnance; 4<sup>o</sup>. Son action quant aux Actes anciens; 5<sup>o</sup>. Son action quant aux Actes nouveaux; 6<sup>o</sup>. Le manque d'action de l'Ordonnance, et ses causes; 7<sup>o</sup>. Suggestions et améliorations à faire dans le système introduit par l'Ordonnance; 8<sup>o</sup>. Nous parlerons du traitement ou salaire des Registrateurs.

#### I.—QUEL EST LE BUT DES LOIS ÉTABLISSANT LES BUREAUX D'HYPOTHEQUE ?

#### II.—L'ORDONNANCE A-T-ELLE ATTEINT CE BUT ?

Les lois créant des Bureaux d'hypothèques, ont pour but immédiat la publicité des hypothèques secrètes; ou en d'autres termes, leur objet est d'accorder à l'acquéreur et au prêteur toute la sécurité possible dans

les affaires, en leur donnant les moyens de connaître avec facilité et certitude les hypothèques ou dettes dont sont grevés les biens de ceux avec lesquels ils veulent transiger, de manière que l'un soit sûr de ne pas être à l'avenir évincé de son acquisition, et l'autre certain de ne courir aucun risque dans le placement de ses capitaux.

C'est aussi le but que le rédacteur de l'Ordonnance du Conseil Spécial semble s'être proposé, à en juger par le préambule de cette loi qui est dans les termes suivants: (Nous nous servons de la traduction Française faite de par autorité.)

"Attendu qu'il est résulté des pertes et maux considérables des transports secrets et frauduleux des propriétés foncières et des hypothèques sur icelles, et de l'incertitude et manque de sûreté des titres aux terres dans cette Province, au tort manifeste et à la ruine occasionnelle des acquéreurs, créanciers et autres; et attendu que l'enregistrement de tous titres à des propriétés réelles ou immobilières, et de toutes charges et hypothèques sur icelles, non-seulement obvierait à ces pertes et maux par la suite, mais aussi en faisant dans les lois existantes quelque changement qui ferait disparaître les gênes et fardeaux incommodes et inexpédients sur l'aliénation des propriétés foncières, avancerait beaucoup les intérêts agricoles et commerciaux de cette Province et son amélioration et prospérité. Qu'il soit statué, &c."

Il est évident que le but du rédacteur de l'Ordonnance a été 1<sup>o</sup>. d'empêcher les transports secrets et frauduleux; 2<sup>o</sup>. d'assurer la possession aux acquéreurs d'immeubles; 3<sup>o</sup>. de faciliter les emprunts pour avancer les intérêts agricoles et commerciaux par le moyen de l'enregistrement des hypothèques secrètes. Mais jusqu'à quel point le rédacteur a-t-il obtenu ce but? L'examen des dispositions de l'Ordonnance résoudra cette question. Nous n'entreprendrons pas d'examiner et de commenter chacune des cinquante-neuf clauses plus ou moins inintelligibles, mais toutes également obscures, tant par la redondance continuelle d'expressions par elles-mêmes peu claires, que par le manque de méthode et d'enchaînement entre chacune de ces clauses. Ce vice si dangereux dans la rédaction des lois en général, est plus dangereux encore dans une loi établissant un système inconnu, dont l'action dépend de sa clarté, de sa précision, dans une loi nouvelle et aussi importante dans son objet et ses effets que l'Ordonnance en question.

Examinons si cette Ordonnance a atteint son but, celui de la publicité des hypothèques, la sécurité de l'acquéreur et de l'étranger, soit quant aux Actes passés avant l'action de cette loi, soit quant à ceux passés depuis.

D'abord, occupons-nous des Actes passés antérieurement à la mise à effet de l'Ordonnance.

Ici, nous commençons notre travail en signalant une omission inévitable dans la rédaction de la quatrième Section de l'Ordonnance qui prescrit l'enregistrement des Actes faits antérieurement à l'action de cette loi. Cette Section est dans les termes suivants:

Et qu'il soit de plus ordonné et statué, que dans l'espace de douze mois de calendrier, depuis et après le jour auquel cette Ordonnance aura force et effet, il sera enregistré de la manière ci-après prescrite, un sommaire de toutes obligations notariées, instruments par écrit, jugements, actes et procédés judiciaires,

rece  
et h  
fore  
effe  
bien  
assu  
ou l  
men  
ont  
le p  
enre  
pres  
hyp  
man  
pass

Tru  
E  
cont  
qu'il  
mais  
trans  
desq  
bles  
ou a  
lira  
prié  
char  
ou l

A  
qu'e  
gistr  
des c  
ou m  
deni  
ajout  
que  
l'on  
Titre  
dison  
Test  
Acte  
la m  
sous  
de t  
mém

V  
pot  
dom  
et v  
l'Or  
sur  
meub  
usufr  
n'est  
de sig  
quis  
cité a

Su  
Louis  
cette  
a que  
de L  
dit q  
fait.  
grand  
tions  
du S  
oppos  
tient

*reconnaisances, droits et réclamations privilégiées et hypothécaires*, maintenant en force ou qui seront en force le jour auquel cette Ordonnance aura force et effet en vertu de laquelle *aucune dette, somme d'argent, biens-meubles ou effets ont été contractés, stipulés ou assurés, ou ont été recouvrés ou faits ou sont payables ou livrables, et aux moyens desquels des terres, tènements, héritages ou propriétés réelles ou immobilières ont été ou sont hypothéqués, chargés ou affectés pour le paiement, satisfaction et livraison d'iceux; et tel enregistrement, quand il sera ainsi fait dans le temps prescrit comme susdit, aura l'effet de conserver telles hypothèques suivant leur rang et priorité, de la même manière que si cette Ordonnance n'avait pas été passée.*"

En lisant cette clause, les mots, *tous contrats, instruments par écrit*, sembleraient comprendre tous les contrats ou instruments par écrit de quelque nature qu'ils soient et à quelque espèce qu'ils se rapportent; mais le rédacteur voulant nous expliquer de quels contrats ou instruments il veut parler, ajoute " *en vertu desquels aucune dette, somme d'argent, biens-meubles ou effets ont été contractés, stipulés ou assurés, ou ont été recouvrés ou faits, ou seront payables ou livrables, et au moyen desquels des terres et propriétés immobilières ont été ou sont hypothéqués, chargés ou affectés pour le paiement, satisfaction ou livraison d'iceux.*"

Ainsi, aux termes de cette clause et de l'explication qu'elle contient, l'Ordonnance ne requiert que l'enregistrement des Actes ou Conventions ayant pour objet des choses de nature mobilière ou la livraison d'effets ou marchandises, ou le paiement de quelque somme de deniers pour le paiement ou livraison desquels on a ajouté la garantie de l'hypothèque. Il s'en suit donc, que cette clause ne contenant rien qui touche ou que l'on puisse raisonnablement appliquer aux Actes ou Titres assurant la propriété immobilière, il suit de là disons-nous, que les Actes de vente, de donation, les Testaments, Contrats de mariage, en un mot tous les Actes translatifs de propriété passés antérieurement à la mise en opération de l'Ordonnance, ne tombent point sous le contrôle de l'Ordonnance, non-plus que les Actes de tutelle et de curatelle qui ont été faits avant cette même époque.

Voilà une omission bien fatale à la publicité des hypothèques et à l'action du système introduit par l'Ordonnance, un singulier remède apporté aux *transports et ventes frauduleuses et secrètes des terres* dont parle l'Ordonnance dans son préambule. Et comment s'assurer si le vendeur est vraiment propriétaire de l'immeuble vendu, s'il ne possède cet immeuble que comme usufruitier, ou conditionnellement, &c. &c. Mais ce n'est pas tout, admettons que l'omission que nous venons de signaler n'existe pas, et voyons si les formalités requises par l'Ordonnance sont propres à donner la publicité aux hypothèques.

Supposons que Pierre veuille acheter la terre de Louis. Il va au Bureau d'hypothèques du Comté où cette terre est située; il demande au Registrateur s'il y a quelque hypothèque dans ses registres contre les biens de Louis. Le Registrateur, après recherche faite, lui dit que non, et lui expédie un certificat constatant ce fait. Sur cette information, Pierre achète. Pour plus grande sûreté, Pierre demande des lettres de ratifications de son titre d'acquisition, suivant les dispositions du Statut du Bas-Canada 9 Geo. 4. ch. 20; aucune opposition n'étant faite à la demande de Pierre, il obtient la ratification ou confirmation de titre par lui de-

mandée et paie à Louis le prix de vente. Il semblerait qu'après avoir pris toutes ces formalités, Pierre, sous la garantie de deux lois faites expressément dans le but de protéger l'acquéreur, devrait ne jamais être évincé de la possession de l'immeuble acquis de Louis. Cependant quelques années après, Pierre, à sa grande surprise, reçoit information de donner à Charles la moitié de la terre achetée de Louis, Charles se prétendant propriétaire pour moitié de cette terre, parce que son père, lors de son mariage en 1810, était possesseur de cet immeuble. Que, n'ayant pas fait de contrat de mariage, la moitié de cet immeuble a été affectée au douaire coutumier, et que par la mort de ses père et mère, lui Charles, se trouve propriétaire de la moitié de la terre de Pierre.

A cela, Pierre répond: mais votre titre au douaire que vous réclamez n'était pas enregistré lors de mon acquisition de la terre de Louis, et pourtant ma terre est libérée du douaire. Non pas, reprend Charles; l'Ordonnance que vous invoquez, section IV, n'exige pas l'enregistrement des titres aux propriétés réelles; et quand elle l'exigerait, le douaire que je réclame ne tombe pas sous son contrôle, parce que cette section ne requiert seulement que l'enregistrement des Actes, Contrats ou Instruments par écrit; or, le douaire dont il s'agit ne provient pas d'un Acte par écrit, puisqu'il n'en existe pas, et que mon titre de propriété vient de la seule action de la loi. Cette section paraît supposer qu'il n'existe pas d'autre moyen de créer un droit ou une hypothèque que par un Acte ou Instrument par écrit. Cette loi que vous invoquez ne peut militer contre moi. Mais dirai-je, j'ai obtenu une sentence de confirmation de mon acquisition, vous n'y avez pas fait d'opposition pour assurer votre réclamation; vous êtes, en vertu du Statut qui règle la procédure à suivre en pareil cas, forcé du droit que vous prétendez avoir.

Non, dit encore Charles: quand vous avez présenté votre demande pour ratification, le douaire que je réclame n'était pas encore ouvert; mon père n'est mort que depuis la sentence que vous avez obtenue; et le Statut que vous invoquez contient une disposition expresse en faveur de ma prétention. Que peut répondre Pierre? rien, si ce n'est de livrer à l'arbitre la moitié de terre que Charles demande, ou attendre qu'il y soit forcé en justice. Le cas que je viens de supposer n'est pas hypothétique; au contraire, il ne se rencontrera malheureusement que trop souvent, et il s'applique également à l'acquéreur et au créancier.

Une autre considération importante, c'est qu'il peut arriver qu'un immeuble soit grevé d'un droit d'usufruit, de faculté de rachat créé avant le 31 Décembre, 1841; que le vendeur a soin de cacher à l'acquéreur. Comment cet acquéreur peut-il se mettre en garde contre la fraude du vendeur, comment peut-il la connaître. Si l'Ordonnance avait exigé l'enregistrement des titres aux propriétés immobilières antérieurs au 31 Décembre, 1841, l'acquéreur aurait eu le moyen de se prémunir contre la fraude. Voilà la publicité exigée par l'Ordonnance, quant aux Actes passés antérieurement à sa mise en opération. Il y aurait encore de nombreuses et graves observations à faire sur l'omission que contient cette quatrième section de l'Ordonnance, mais les limites de ce rapport ne nous le permettent pas.

Nous allons maintenant établir que le mode de publicité prescrit par l'Ordonnance ne fonctionne pas mieux quant aux Actes passés subséquemment à sa mise en force, c'est-à-dire depuis le 31 Décembre, 1841.

Le rédacteur de l'Ordonnance, après le préambule que nous avons cité plus haut, entre brusquement en matière, en ordonnant que tous les Actes, Contrats ou Instruments par écrit, &c., faits ou exécutés depuis le jour où l'Ordonnance aura force et effet, seront enregistrés, à peine de nullité contre les tiers.

Par la section XXVIII, il déclare que l'hypothèque générale conventionnelle est abolie pour le futur, laissant seulement l'hypothèque spéciale conventionnelle; et comme moyen de faciliter la connaissance ou publicité de cette hypothèque, autant, est-il dit, *qu'il est praticable*, la section XX oblige le Registrateur à tenir un Index des noms et un autre des propriétés immobilières.

Essayons, avec le secours de ces Index, de connaître si la terre de Pierre située à St. Jean est grevée d'hypothèques ou charges réelles créées depuis la mise en action de l'Ordonnance. On se rend au Bureau du Registrateur du Comté dans lequel cette terre est située. Sur la demande qui lui en est faite, le Registrateur nous dit; je vois par l'Index aux propriétés que Pierre possède plusieurs terres dans la paroisse de St. Jean, dont deux sont grevées de plusieurs hypothèques, les autres ne sont grevées que de deux hypothèques; mais pour plus ample information je vais regarder dans le registre l'entrée qui est faite des Sommaires enregistrés pour la conservation de ces hypothèques. . . Inspection faite du registre, il se trouve que ces terres sont décrites comme situées généralement dans la paroisse de St. Jean, et sont de la même contenance; mais supposons que Pierre ne possède qu'une seule terre. Depuis le 31 Décembre, 1841, il a consenti diverses obligations à différents créanciers affectant et hypothéquant cette terre, toutes ces obligations ont été enregistrées. Mais, généralement, chacune de ces obligations varie dans la désignation de cette terre soit dans le plus ou moins de contenance, soit dans les tenants et aboutissants, soit enfin dans le rhumb de vent, de telle sorte que chaque obligation paraîtra contenir la désignation d'une terre différente. A ceux qui sont dans l'habitude d'examiner les titres de propriété et les Actes passés dans les campagnes, cette variété de désignation d'une seule et même terre, n'offre rien de surprenant. Comment le Registrateur peut-il en pareil cas certifier le nombre d'hypothèques dont les biens de Pierre sont grevés? Quelle information satisfaisante peut-on retirer de l'examen des registres?

Mais si on ne peut parvenir à connaître d'une manière certaine les hypothèques spéciales, comment parvenir à débrouiller le cahos des hypothèques générales antérieures au 31 Décembre 1841, dont l'Ordonnance exige l'enregistrement? Ceux qui ont eu occasion de faire des recherches sur ces hypothèques dans les Bureaux d'enregistrement, savent ce que vaut la prétendue publicité que l'Ordonnance paraît leur donner.

Aussi, les Registrateurs des districts de Québec et de Gaspé, persuadés de l'impossibilité de connaître de quelles hypothèques un immeuble est grevé, donnent à ceux qui le demandent un certificat constatant, non pas qu'un immeuble est grevé d'un nombre déterminé d'hypothèques, mais que leurs registres ne contiennent que telles entrées contre un tel, personnellement. Et ils ont raison; car autrement ils s'exposeraient à des actions en dommages.

En voilà suffisamment pour démontrer que le mode de publicité adopté par l'Ordonnance est vicieux, et ne peut que créer confusion sur confusion.

### III.—VICES DE L'ORDONNANCE.

Il nous serait impossible de signaler dans ce rapport tous les vices de l'Ordonnance, et toutes les difficultés qui surgissent de sa nature exceptionnelle au droit commun du pays. Les bornes de ce rapport ne nous permettent pas de nous livrer à cette tâche aussi considérable que difficile; nous nous bornerons à dire un mot sur chacune de ses dispositions qui nous paraissent les plus vicieuses. D'ailleurs, le système qu'elle a introduit étant entièrement nouveau pour ce pays, son action n'ayant eu son plein et entier effet que depuis un an à peine, il serait difficile de constater toutes les contestations que le temps et les circonstances peuvent seules développer, et que les tribunaux auront à décider.

Un des vices radicaux de cette Ordonnance est le peu d'ensemble, d'harmonie qui règne dans ses dispositions empruntées aux lois des autres pays, sans que le rédacteur de cette loi ait paru réfléchir sur les conséquences funestes de l'étrange amalgame auquel il a fait donner le titre de loi, et qui justifie pleinement la qualification de *loi faite à coups de ciseaux* que lui a donné l'Honorable L. H. Lafontaine dans son excellent analyse de cette Ordonnance qu'il regarlie avec raison, comme *une loi qu'il faut étudier dans ses lacunes et ses omissions encore plus que dans ses dispositions écrites*.

Nous avons parlé plus haut du mode de publicité adopté par l'Ordonnance, nous avons fait voir ses déficiences et son inutilité.

Un autre vice de cette loi, c'est son caractère exceptionnel. "Enfin," dit encore Mr. Lafontaine, "cette Ordonnance a tous les inconvénients des lois exceptionnelles. En effet, elle ne promulgue pas un nouveau système hypothécaire proprement dit, elle ne fait que modifier les lois existantes, et par conséquent nous devons considérer ces lois comme conservant toute leur force, dans tous les cas où elles ne sont pas expressément révoquées ou amendées par de nouvelles dispositions claires et précises. Cela résulte du titre et du préambule même de l'Ordonnance." Que veut le législateur? . . . .

"Remédier aux ventes frauduleuses et aux hypothèques secrètes; et il dit: qu'en établissant un mode de publication par l'enregistrement, en faisant dans les lois existantes *quelque changement*, il fera disparaître les inconvénients qu'il signale."

"Dans tout cela, il n'y a rien qui montre sa volonté d'abolir les anciennes lois et d'établir un système tout-à-fait nouveau."

"Ainsi, sans définir l'hypothèque, sans aucunement parler de son caractère et de ses effets, des biens qui en sont susceptibles, il entre de suite dans les détails qu'il projete quant à l'enregistrement pour la publication des hypothèques."

En effet cette loi laisse subsister toutes les imperfections d'un système déjà vicieux et le rend plus vicieux encore en modifiant ce système partiellement, et créant par là des difficultés sérieuses que n'aurait pas notre régime hypothécaire, quelque mauvais qu'il fût.

Introduit-elle un droit nouveau, un nouveau régime hypothécaire? telle n'a pas été sans doute l'intention de son rédacteur; mais toujours est-ce une étrange loi

que celle qui coupe, taille à droite et à gauche dans les lois existantes, sans méthode et sans ordre.

Par le préambule de cette Ordonnance, il est facile de voir que le but de son rédacteur a été d'améliorer notre régime hypothécaire au moyen de ce qu'il appelle *quelque changement*. Mais où se trouvent ces améliorations ? est-ce en remettant en vigueur la loi du Stollionat dans le cas de vente seulement, et laissant dans toutes les autres transactions, la porte ouverte à la malhonnêteté et à la fraude ? est-ce en rendant responsable les parents et amis du défaut d'enregistrement des Actes de tutelle et curatelle ? est-ce en dérogeant à la loi du pays, à l'égard du douaire préfix, et laissant subsister le douaire coutumier plus nuisible et plus gênant encore ? est-ce en ôtant aux enfants la propriété du douaire coutumier et en donnant à la femme le pouvoir de libérer de ce douaire en les vendant, les immeubles qui y sont affectés et en conservant à ces mêmes enfants la propriété du douaire préfix ? est-ce en oubliant que le douaire préfix n'est pas moins que le douaire coutumier sujet aux inconvénients qui depuis si longtemps ont causé la ruine de tant d'acquéreurs, et fait le sujet de plaintes universelles ? est-ce dans le cas d'aliénation des biens des femmes sous puissance de mari, en ordonnant cet examen ridicule et injurieux aux mœurs du pays, que doit subir la femme devant un juge d'une cour qui n'a jamais existé, pour s'assurer du libre consentement que donne la femme à cette aliénation ? est-ce en conservant l'hypothèque générale en faveur des mineurs et interdits sur les biens de leurs tuteurs et curateurs et en refusant ce droit contre les autres administrateurs, tels que ceux des fabriques, etc. ? est-ce en accordant à la femme mariée cette hypothèque générale sur les biens de son époux pour la restitution de sa dot, et le paiement de toute réclamation ou demande qu'elle peut avoir contre son mari par suite de successions ou héritages à elle échus, ou venus par donation pendant le mariage, et en lui déniaut ce droit pour les avantages stipulés par le mari en faveur de la femme par le contrat de mariage ? est-ce enfin en amalgamant les dispositions de quelques Statuts du Haut-Canada à des textes tronqués et épars du Code Civil de la France, et en en composant un pot-pourri légal qu'on a présenté au peuple du pays sous le titre d'Ordonnance pour prescrire l'enregistrement des titres aux terres et pour le changement et amélioration sous certains rapports de la loi relativement à l'aliénation et hypothécaire des biens réels et des droits et intérêts acquis en iceux ?

Mais examinons plus en détail, les dispositions de l'Ordonnance.

Section I. Le rédacteur entre brusquement en matière par ordonner l'enregistrement de tous les Actes, Contrats, Instruments par écrit, &c., qui seront passés, exécutés ou faits depuis le jour où l'Ordonnance aura effet (31 Décembre, 1841). Il s'emblerait naturellement qu'il aurait dû commencer par développer les principes sur lesquels repose le système qu'il veut introduire, et le faire co-ordonner avec les lois existantes.

Sec. II. Rappelée par le Statut 6 Victoria ch. 15, Sec. 2.

Sec. IV. Nous en avons parlé ci-dessus.

Sec. V, VI, VII, VIII, IX. Reproduites du Statut du Haut-Canada, 35 Geo. 3. ch. 5.

Sec. X. Cette clause règle la manière dont les Registrateurs doivent entrer les Sommaires dans les Re-

gistres. Elle exige que le Sommaire soit présenté et reconnu par la partie elle-même, ou présenté et assermenté par un des témoins présents à la confection ou signature du Sommaire par la partie. Cette reconnaissance ou ce serment doivent être faits devant le Registrateur. Cette section est reproduite presque *verbatim* du Statut du Haut-Canada ci-dessus cité. Le rédacteur de l'Ordonnance qui parfois a mis à contribution le Code Civil Français, en a laissé de côté le mode de présentation des Borderaux adopté par ce Code qui, se bornant à exiger que le Bordereau (*Sommaire*) sera présenté par la partie elle-même ou par un tiers au conservateur des hypothèques (*Registrateur*) est beaucoup plus simple et plus facile.

Le mode prescrit par l'Ordonnance, oblige la partie ou l'un des témoins à se transporter au Bureau, quelle que soit la distance de leurs domiciles à ce Bureau, pour faire enregistrer un Sommaire. Cette formalité aussi inutile que dispendieuse et incommode a été suivie jusqu'au 29 Mars 1845, époque où elle a été amendée par le Statut 8 Victoria ch. 27, qui autorise les Juges de Paix, les Notaires et Commissaires nommés pour recevoir les *affidavits*, à administrer le serment requis par l'Ordonnance.

Sec. XII. Elle prescrit la manière d'attester ou assermenter les Sommaires faits hors du district hypothécaire dans lequel est situé l'immeuble sur lequel on veut prendre inscription, aussi ceux faits dans la Grande Bretagne ou l'Irlande, ou en pays étranger. Quant à ces derniers, nous ne savons trop pourquoi le rédacteur les fait figurer dans l'Ordonnance. A quoi se réduit cette disposition à leur égard ? à constater que le Sommaire a été fait par la personne dénommée en ce Sommaire. Mais comment s'assurer de l'authenticité de l'Acte ou l'instrument par écrit sur lequel ce Sommaire est fondé ? elle n'en dit pas un mot. A quoi peut servir cette inscription, puisque par le Droit commun du pays, les Actes, Contrats et Jugements faits ou rendus hors des limites du Bas-Canada ne peuvent donner à ceux en faveur desquels ils ont été faits ou prononcés, aucun droit quelconque hypothécaire sur les immeubles situés en ce pays, et que la formalité de l'inscription requise par l'Ordonnance ne saurait leur procurer ? Cette clause est tirée du Statut du Haut-Canada ci-dessus cité.

Sec. XIV. Prescrivant l'Enregistrement des Testaments sous certains délais. Extraite du même Statut du Haut-Canada.

Sec. XVI. Cette section limite le privilège de l'inscription pour les arrrages d'intérêts à deux années. Comprend-elle sous le mot d'intérêt les arrrages de rente constituée, de rente viagère, de pension alimentaire ? Le texte porte "qu'aucun créancier n'aura droit, à raison d'un Sommaire enregistré d'une hypothèque ou privilège, à une préférence ou priorité sur les autres créanciers, pour plus de deux années d'intérêt sur la dette ou capital." Dans le Droit commun du pays, on entend par intérêt le produit que donne par chaque année d'après un taux fixé par la loi, tout capital exigible à la volonté du créancier ou à une époque convenue. Il semble que les arrrages de rente constituée, viagère, de pension alimentaire, ne peuvent être compris sous le mot *intérêt*. Cette disposition paraît être prise de l'Article 2151 du Code Civil, qui, en décrétant que "le créancier inscrit pour un capital produisant intérêt ou arrrage, ne soulève pas la difficulté que fait naître la disposition de l'Ordonnance à cet égard. Au reste, la législature du pays semble

avoir donné à cette section de l'Ordonnance l'interprétation que nous lui donnons, en amendant cette section par le Statut 7 Victoria, chap. 22. sect. X, qui déclare que les arrérages de rente constituée, de rente viagère, de rente foncière et de pension alimentaire, ne se trouvent pas compris sous le mot d'*intérêts* employé dans la XVIe section de l'Ordonnance.

Nous croyons qu'il serait plus juste et plus uniforme d'accorder aussi aux créanciers d'*intérêts* le privilège d'être préférés à raison de l'inscription de leurs créances pour cinq années à compter de la date du Contrat établissant ces créances. Par ce moyen ils seraient sur un pied d'égalité avec les créanciers de rentes constituées et autres dont parle le Statut.

Sec. XVIII. Cette section frappe de nullité les inscriptions prises dans les dix jours qui précèdent la faillite ou banqueroute du débiteur. Elle omet cependant de dire quand et comment un débiteur sera réputé ou considéré banqueroutier. Le Statut 7 Victoria, chap. 10, a suppléé à cette omission.

Nous croyons devoir reproduire ici ce que dit Mr. Troplong dans la préface du traité *des privilèges et hypothèques*, sur l'Article 2146 du Code. "Cet Article," dit-il, "défend l'inscription des hypothèques dans les dix jours de la faillite, bien que la cause des hypothèques soit antérieure; c'est à nos yeux une révoltante injustice. Ici, en effet, toute idée de fraude, de concert dolosif, doit être écartée. La source de l'hypothèque est pure. Pourquoi donc veut-on lui défendre de se compléter.... Veut-on se placer dans le vrai et concilier équitablement les droits de la masse avec les droits de préférence acquis à des tiers? il faudra pour guide la déclaration de 1702, et se borner à enlever leur effet hypothécaire aux obligations stipulées et nux sentences rendues dans les dix jours de la faillite publiquement connue."

Sec. XXI. Elle ordonne, à compter du jour où l'Ordonnance aura force et effet, que les maris, tuteurs et curateurs, fassent enregistrer *sans délai* un sommaire de toutes les hypothèques et charges auxquelles leurs biens sont sujets en faveur des femmes mariées, mineurs et interdits. Cette disposition doit-elle s'entendre seulement des hypothèques postérieures au 31 Décembre, 1841, ou de celles créées avant cette date? Nous avons vu ci-dessus que la clause 4 qui ordonne généralement l'enregistrement de certaines hypothèques créées avant cette époque ne parle pas des hypothèques de la nature de celles mentionnées dans la section XXI. Les termes de la clause 21 semblent comporter un temps futur, car elle parle des hypothèques auxquelles *seront* sujets et non-pas auxquels *sont* sujets les immeubles. Il s'en suit donc que les Contrats de mariage, les Actes de tutelle et de curatelle faits avant le 31 Décembre, 1841, n'ont pas besoin d'être enregistrés, aux termes mêmes de l'Ordonnance. Voilà encore pour la publicité des hypothèques introduite par cette loi.

Sec. XXII. Cette section rend responsables, du défaut d'enregistrement des Actes de tutelle et curatelle, non-seulement les tuteurs, subrogés tuteurs et curateurs, mais encore *les parents et amis qui auront pris part à l'assemblée, et avis de parents requis en pareil cas*. Cette disposition d'une injustice révoltante a eu naturellement l'effet de rendre très-difficile la tenue de ces assemblées. Elle a été empruntée, pensons nous, au Code Napoléon, ou à quelque autre Code calqué sur

ce dernier. Il n'est pas nécessaire de s'attacher à démontrer tout ce qu'elle contient d'injuste et d'inique.

Sec. XXIV. Elle ordonne le renvoi de toute action fondée sur un Contrat de mariage, un Acte de tutelle ou curatelle non enregistrés. Certes, voilà une singulière idée que celle de punir par la perte de leurs droits, les femmes mariées, les mineurs et interdits de la négligence ou de la mauvaise foi de ceux dont le devoir est de veiller à l'enregistrement de ces droits. L'Ordonnance il est vrai, rend responsables des dommages qui résulteront de cette négligence, les maris, tuteurs, subrogés tuteurs, curateurs, les parents et amis. Mais si, comme il arrive presque toujours, ces personnes ne possèdent aucun bien, ou, ce qui peut arriver, que leurs biens soient grevés d'hypothèques au-delà ou au montant de leur valeur, où sera le recours de ceux que le rédacteur de l'Ordonnance prive si lestement de leurs droits? Quant aux femmes mariées, quand et comment exerceront-elles ce recours contre leurs époux? Est-ce pendant le mariage, ou après sa dissolution par la mort du mari, ou la séparation de corps ou de biens qui pourra intervenir entre les époux? Et si le mari ne possède pas de biens propres, ou s'il devient ou meurt insolvable? Le rédacteur, en si beau chemin, n'aurait dû aller un pas plus loin, et dire que personne ne pourra être nommé tuteur, subrogé tuteur ou curateur, ou assister à une assemblée de parents et amis sans avoir préalablement justifié de sa solvabilité; et qu'un homme ne pourra contracter mariage, à moins qu'il ne fasse preuve qu'il n et qu'il ne donne caution, qu'il possédera toujours des biens suffisants pour répondre des dommages qui pourront résulter de sa négligence à faire enregistrer son contrat de mariage? Il est vrai, que par la section suivante, l'Ordonnance permet que cet enregistrement soit fait à défaut des personnes sus-nommées, par les femmes, les mineurs eux-mêmes. Pourquoi n'avoir pas ajouté par les *aliénés*; car enfin si leurs curateurs ou leurs parents et amis négligent de se conformer à la disposition de l'Ordonnance, qui prendra soin des intérêts de ces malheureux? Encore une omission; sans doute cette dernière disposition serait absurde, mais cependant elle découle nécessairement du principe posé par le rédacteur. Cette section est encore moins raisonnable que celle qui la précède. Qui dira à la femme mariée, ou au mineur que cet enregistrement doit être fait sans délai? Qui leur dira que la loi leur permet de le faire eux-mêmes? Qui? ce ne seront point les maris, les tuteurs et curateurs qui ont intérêt à ce que cet enregistrement n'ait pas lieu; ce ne seront point les parents et amis ignorants l'existence de cette loi; mais qui donc les instruira de cette disposition si importante pour eux? l'Ordonnance, sans doute. Le rédacteur a supposé que chaque femme dans son boudoir, chaque mineur parmi ses jouets, aurait une copie de son Ordonnance, ou qu'elle trouverait sa place dans la corbeille de mariage ou la fiancée, le sabot du jeune garçon, ou ferait partie du ménage de la poupée de la toute petite fille.

Le Code Civil Français permet aux parents et amis de prendre l'inscription sur les biens du tuteur ou curateur; et s'ils ne le veulent pas faire, cette inscription est requise d'office par le Procureur du Roi. Et dans tous les cas, la femme mariée, les mineurs et interdits ne sont pas punis par la perte de leurs droits d'une négligence qu'ils ne peuvent raisonnablement prévoir ni empêcher.

Sec. XXV. On peut dire du recours accordé par cette clause contre le tuteur, subrogé tuteur, les pères et mères des mineurs contractant mariage, ce que nous avons dit sur la clause précédente.

Sec. XXIX. Cette clause statue, que l'hypothèque légale n'aura lieu à l'avenir et ne subsistera, lo. qu'en faveur des femmes mariées sur les biens de leurs maris; 2o. des mineurs et interdits sur les biens de leurs tuteurs et curateurs; 3o. en faveur de la Couronne. Par le Code Civil auquel cette disposition, quoique tronquée, a été empruntée, cette hypothèque légale des femmes et des mineurs existe indépendamment de toute inscription. Par l'Ordonnance au contraire, si cette inscription n'a pas lieu, l'hypothèque cesse d'exister à l'égard des tiers, et ne peut en aucun cas faire le sujet d'une action; ou en d'autres termes, l'Ordonnance détruit dans une section le privilège qu'elle accorde dans une autre. Mais examinons un peu plus en détail l'effet de l'hypothèque légale accordée à la femme par l'Ordonnance. L'Article 2135 du Code d'où cette section est tirée, dit "à profit des femmes pour raison de leurs dots et *conventions matrimoniales* sur les immeubles de leurs maris, et à compter du jour du mariage, la femme n'a d'hypothèque pour les sommes dotales qui proviennent de successions à elle échues ou de donations à elles faites pendant le mariage, qu'à compter de l'ouverture des successions, ou du jour que les donations ont eu leur effet. Elle n'a d'hypothèque pour l'indemnité des dettes qu'elle a contractées avec son mari et pour le remploi de ses propres aliénés, qu'à compter du jour de l'obligation ou de la vente."

Voyons comment le rédacteur de l'Ordonnance a tronqué cet article du Code.

" Depuis le jour où cette Ordonnance aura force et effet, la femme mariée n'aura d'hypothèque légale sur les biens de son mari que pour assurer la restitution ou paiement de toute dot, réclamation et demande auxquelles elle peut prétendre contre son mari à raison de succession ou héritage qui pourra échoir ou accroître à telle femme mariée et de toute donation à elle faite pendant le mariage; laquelle hypothèque datera des époques respectives auxquelles viendra à échoir telle succession ou l'exécution de telle donation ! "

Comme il est facile de le voir, ces deux textes diffèrent immensément dans leur effet. Par le premier, la femme a une hypothèque légale et privilégiée contre les biens de son mari, non-seulement pour la restitution de sa dot, mais encore pour l'exécution des *conventions matrimoniales* faites à son avantage par le mari, pour l'indemnité des dettes auxquelles elle a part; et pour le remploi de ses propres aliénés.

L'Ordonnance au contraire restreint cette hypothèque à la restitution de la dot et des réclamations de la femme contre son mari, à raison de succession ou donation advenues pendant le mariage. Par le Droit Civil du pays, la femme a sur les biens de son mari tous les droits que lui accorde l'Article 2135 du Code Civil qui n'est qu'une répétition sous ce rapport de l'ancien Droit Français qui nous régit. Cette Ordonnance, comme nous l'avons déjà remarqué, n'est qu'une exception au Droit Civil du Bas-Canada.

Une femme a contracté mariage depuis le 31 Décembre, 1841, époque de la mise à effet de l'Ordonnance; le Contrat de mariage contient certains avantages faits par le mari à la femme, les clauses d'indemnité des dettes, remploi des propres, &c.— Cette femme aura-t-elle sur les biens de son mari, suivant le Droit commun du pays, une hypothèque légale pour ses *conventions matrimoniales, l'indemnité des dettes et le remploi de ses propres* ? ou, cette hypothèque sera-t-

elle restreinte aux cas particuliers et déterminés par l'Ordonnance ? en un mot, l'Ordonnance exceptionnelle aura-t-elle l'effet d'anéantir sous ce rapport le Droit commun ; ou, l'exception ne parlant aucunement des conventions matrimoniales, de l'indemnité des dettes et le remploi des propres aliénés, le Droit commun sera-t-il la seule règle de décision en ce cas ? C'est une question qui intéresse au plus haut point les épouses et les mères. Les tribunaux la décideront.

On lira, sans doute avec plaisir, l'opinion de Mr. Troplong, sur l'effet de l'hypothèque légale conservée par le Code Civil à la femme mariée et aux mineurs. " Les adversaires de cette hypothèque," dit-il, " ne veulent voir qu'un côté de la question, la facilité des prêts hypothécaires ; c'est à cela qu'ils exigent que tout soit immolé. Mais il est un autre point de vue plus moral et plus grand ; l'intérêt de la famille et de l'état qui seraient ébranlés si les dots des femmes, le patrimoine des mineurs n'étaient mis à l'abri des dissipations et des larcins. Voilà l'intérêt qui fut défendu avec énergie au Conseil d'Etat. On posa ainsi la question :— Faut-il que les prêteurs qui peuvent dicter la loi du Contrat, soient traités plus favorablement que les femmes et les mineurs qui ne peuvent pas se défendre ? Ratenée sans cesse à ces termes par la vigoureuse dialectique du Premier Consul, la solution du problème ne pouvait être douteuse, et il fut décidé que la *sûreté de la femme et du mineur devait être préférée à celle des acquéreurs et des prêteurs* ; rien ne saurait ébranler ce résultat, si conforme aux règles de la justice."

" Voyez l'inconséquence des partisans de l'inscription. Ils croient l'ordre public intéressé à ce que les femmes et les mineurs aient une hypothèque légale, et cependant ils veulent faire dépendre cette hypothèque d'un Acte supplétif dont l'omission la rendrait sans effet. C'est évidemment créer d'une main ce qu'on détruit de l'autre. Si la femme et le mineur sont incapables de stipuler une hypothèque à leur profit, la même incapacité les accompagne pour prendre l'inscription qui doit la compléter."

" On croit répondre à cette objection insoluble en proposant de mettre en mouvement de nombreux agents pour procurer l'inscription. Mais n'est-ce pas une criante injustice d'abandonner la conservation de droits si précieux à la diligence de mandataires dont le zèle imposé d'office peut sommeiller, et de faire retomber leur négligence sur la femme et sur le mineur. Qu'on charge du fardeau de l'inscription les Juges de Paix, les employés de l'Enregistrement, les Notaires, les parents et amis, les subrogés-tuteurs, &c., on n'arrivera jamais à un système rassurant. Fréquemment on se marie sans Contrat de mariage. La tutelle des pères et mères se prend sans solennité publique. Où trouver alors les surveillants qu'on charge de prendre l'inscription ? Dans tous les cas, les personnes privilégiées que la loi environne d'une faveur spéciale, n'auront autour d'elles, par la nécessité de s'inscrire, que des sujets d'appréhension et des causes de désastres. Leurs représentants quelque vigilants qu'on les suppose, ignorent le plus souvent la situation des immeubles qu'il faut grever de l'inscription. Le mari et le tuteur ont intérêt à les dérober à leur connaissance ; la plus grande partie du gage immobilier de la femme et du mineur restera soustraite à l'hypothèque. Mieux eût valu ne rien faire pour eux que de leur offrir un présent si funeste."

“ Si l'on ne veut une inscription que pour faire savoir au public que tels et tels immeubles appartiennent à un tel homme marié ou à un tuteur, il faut avouer qu'on se donne bien du mal et qu'on met en péril bien des intérêts, pour constater un fait qui le plus souvent n'est pas ignoré de ceux qui veulent acheter ou prêter, et qu'au surplus ils ont toujours moyen de vérifier. Le point important que l'inscription doit atteindre, c'est de faire connaître la quotité des sommes pour lesquelles l'hypothèque est acquise. Sans cela, il n'y a plus qu'une hypothèque bâtarde; le bilan des fortunes reste inconnu et la confiance publique n'est pas satisfaite. Les législations Allemandes l'ont bien senti. Car elles ont voulu que l'inscription fut inefficace, si elle ne contenait pas l'évaluation de toutes les créances quelconques indéterminées.”

“ Mais, si l'on n'a pas conspiré *a priori* la ruine des femmes et des mineurs, comment peut-on exiger, en présence du Contrat de mariage tel que le Code Civil l'a organisé en France, en présence de notre système de tutelle, une indication irrévocable du montant des droits de ces personnes, lorsque ces droits dépendent d'une foule d'éventualités, de l'ouverture imprévue d'une succession, de comptes de fruits à choisir, de l'emploi de propres qui seront aliénés, d'indemnités pour dettes qui seront contractées, &c. &c. Avec ces inconvénients désastreux et irremédiables qui accompagnent l'inscription, osera-t-on mettre en balance ceux qui résultent de la dispense d'inscription ?

“ Le mariage et la tutelle constituent dans la société un état public. La notoriété s'attache à leur existence. Les tiers sont inexcusables de l'avoir ignoré. C'est une règle de prudence élémentaire que l'on doit toujours vérifier et constater l'état de celui avec qui l'on contracte. Cette recherche peut être quelquefois épineuse, mais elle n'offre rien d'impraticable, tandis qu'il ne faut pas oublier qu'en matière d'inscription des hypothèques légales on lutte contre des impossibilités.”

“ Le prêteur a de plus des moyens de parer aux inconvénients qui s'attachent à l'indétermination des créances des femmes et des mineurs. Il peut exiger que la femme renonce à son hypothèque légale sur l'immeuble offert comme garantie de l'argent qu'on demande; la restriction de l'hypothèque du mineur obtenu conformément à l'Article 2143 du Code Civil, est aussi un secours que la loi met à sa disposition. Enfin, rien n'oblige à prêter. Il est moins nécessaire qu'il y ait des emprunts que des mariages ou des tutelles.”

“ On prétend que la dispense d'inscription dont jouit la femme dans le système actuel est souvent la cause du désordre de ces affaires, parce que les créanciers ne prêtent au mari qu'en la forçant de s'obliger solidairement avec lui. *Mais ce mal, dit Mr. Bigot, se rencontre dans tous les systèmes.* Quoiqu'on en dise, et ici nous empruntons la pensée du Premier Consul, *les hypothèques de la femme seront bien plus certaines, si pour les conserver il lui suffit de ne pas y renoncer, que s'il lui fallait, pour en obtenir l'effet, agir et prendre inscription.* Beaucoup de femmes refusent avec fermeté de signer tout Acte qui peut compromettre leur dot. Bien peu sont capables de faire des démarches et de conduire leurs affaires.”

“ Jusqu'à présent, la jurisprudence n'a offert qu'un nombre limité de cas où l'on ait vu des prêteurs

pris au dépourvu par les hypothèques légales des femmes et des mineurs. Au contraire la mise à exécution de la loi de l'an VII (*exigeant l'inscription de ces hypothèques*), souleva des réclamations générales en faveur des femmes; et l'expérience prouve que cette classe, formant une moitié de la société, *avait été en grande partie dépouillée sans retour de ses biens.*”

“ Au fonds, je ne veux pas nier que la dispense d'inscription ne soit l'occasion de bien des entraves. Mais toute cette discussion doit être domiée par ces deux vérités qui répondent à tout: l'une, *que le prêteur en possession de toute sa capacité civile, ne peut aspirer à la même protection que les femmes et les mineurs qui sont incapables; l'autre, que le prêteur peut par sa prudence et par les moyens que la loi met à sa portée, corriger les désavantages de sa position, tandis qu'au contraire, l'obligation de s'inscrire ne produirait pour les femmes et les mineurs que des vices incorrigibles et des maux irréparables.*”

Sec. XXX. Par cette clause on ne peut acquérir une hypothèque en vertu d'un jugement que sur les immeubles dont le débiteur est en possession au jour de la prononciation de ce jugement. Si le débiteur ne possède point d'immeubles, le créancier se trouve sans hypothèque légale quelconque. En France, l'hypothèque légale provenant d'un jugement embrasse également et les biens présents et les biens futurs, sauf la restriction qui peut être faite de cette hypothèque, lorsque l'inscription est prise sur plus d'immeubles qu'il n'est nécessaire pour la sûreté de la créance. Par le Droit commun du pays, l'hypothèque judiciaire embrasse les biens présents et futurs; l'Ordonnance y déroge expressément.

Sec. XXXI. Cette clause et la suivante sont prises des Articles 2103, 2109, 2110, 2111, 2113 du Code Civil.

Sec. XXXIII. Cette section ordonne que l'enregistrement des donations entrevifs qui seront faites depuis le jour où l'Ordonnance aura force et effet, tiendra lieu de l'insinuation exigée par le Droit Civil du Bas-Canada qui requerrait la transcription en entier de ces Actes. Comme nous avons eu occasion de le remarquer, les donations passées avant le jour où l'Ordonnance a eu force et effet, n'entrent pas dans la classe des Actes dont la clause quatrième exige l'enregistrement.

Sec. XXXIV. Cette section, après un *considérant* dans lequel il est dit, *que l'aliénation des biens des femmes mariées, tenus en franc-alleu roturier, est gouvernée par des règles différentes de celles qui régissent l'aliénation de ces biens soumis à une autre tenure*, permet à la femme mariée possédant des biens sous quelque tenure que ce soit, d'aliéner ces biens, pourvu qu'avant telle aliénation la femme ait été examinée devant un Juge de la Cour du Banc de la Reine, ou des Plaids-Communs, ou de district, hors la présence du mari, afin de s'assurer du libre consentement de la femme à cette aliénation. Nous ne pouvons mieux faire à l'égard de cette singulière disposition que de reproduire les réflexions qu'elle a suggérées à l'Honble. L. H. Lafontaine, dans l'ouvrage que nous avons déjà cité. “ Cette disposition,” dit il, “ est tirée des lois Anglaises. Mais quels sont ses effets dans la pratique? . . . . . “ Vous voulez soustraire la femme aux violences de son mari, ou, comme s'exprime la loi Anglaise, à la *coercition*, et même à la crainte de la *coercition* de

“ la  
“ bu  
“ ho  
“ do  
“ se  
“  
“ vo  
“ son  
“ le  
“ vo  
“ va  
“ vic  
“ Dé  
“ mo  
“ me  
“ ne  
“ ne  
“ ma  
“ car  
“ len  
“ fu  
“ dev  
“ ral

La  
la fo  
l'alié  
femmi  
L H  
“ les  
“ par  
“ me  
“ juri  
“ du  
“ seil

M  
sition  
Elle a  
ou u  
Distri  
femme  
libre e  
dans c  
de la f  
que co  
aux a  
recueil

Ain  
riée de  
siège d  
géo de  
elle ve  
ingéni  
propres

Sec.  
libérer  
qui y s  
préfix  
l'aliéna  
omissio  
toria e  
pourrait  
déclar  
mier do  
et sign  
nel!!

Sec.  
le douai  
que sur

" la part de son mari ? C'est bien. Pour atteindre ce but, vous la forcez à comparaitre devant le Juge, hors la présence de son mari, pour déclarer si elle donne librement et volontairement ou non, son consentement à la vente ! !

" Vous supposez donc (ce qui peut fort bien arriver) que son mari peut la forcer malgré elle à consentir à cette vente. Et si elle avoue ce fait devant le Juge, la vente n'aura pas lieu *ce jour là*. Et vous penserez par là avoir soustrait la femme aux violences de la *coercition* de la part de son mari ! ! Désabusez vous. La femme reviendra le lendemain dire au Juge qu'elle consent à la vente librement et volontairement ; le Juge sera obligé de donner son certificat ; l'Acte de vente sera passé, et vous ne saurez pas ce qui aura eu lieu la veille entre le mari et la femme, vous le soupçonneriez peut-être, car en toute probabilité ce sera de nouvelles violences, de nouveaux actes de *coercition*, qui dans le fait auront été le résultat de sa première déclaration devant le Juge. Voilà quels sont les effets de la moralité de cette loi."

Le rédacteur de l'Ordonnance ajoute, que lorsque la femme résidera hors des limites du Bas-Canada, l'aliénation sera faite sans l'examen préalable de la femme. "Le législateur," remarque encore l'Honorable H. LaFontaine, "a donc agi sous l'impression que les femmes en pays étrangers étaient mieux traitées par leurs maris que dans le Bas-Canada. Les mœurs du pays n'exécutent pas cette impression injurieuse. Il est vrai que l'Ordonnance est une loi du Conseil Spécial. Et quo n'a pas fait ce Conseil."

Mais à part de ce qu'elle a d'injurieux, cette disposition est inéxécutable dans la grande majorité des cas. Elle autorise un Juge de la Cour du Banc de la Reine, ou un Juge des Plaids-Communs, ou de Cour de District dans un District, à faire cet examen de la femme, et à lui octroyer suivant le cas un certificat de libre consentement. De tous les Juges énumérés dans cette section il n'a existé que les Juges du Banc de la Reine, et encore leur juridiction n'est pas celle que contemplait le rédacteur de l'Ordonnance. Quant aux autres, ils n'ont heureusement existé que dans le recueil des lois du Conseil Spécial ; et c'est déjà trop.

Ainsi aux termes de l'Ordonnance, une femme mariée demeurant à dix, vingt, trente lieues, et plus, du siège de la juridiction du Banc de la Reine, sera obligée de faire un long trajet pour subir cet examen, si elle veut aliéner ses biens. C'est un moyen aussi ingénieux que convenant de faciliter l'aliénation des propres des femmes.

Sec. XXXV. Cette clause permet à la femme de libérer du douaire légal ou coutumier, les immeubles qui y sont affectés. Le rédacteur a oublié le douaire préfix qui est tout aussi gênant et aussi préjudiciable à l'aliénation des biens que le douaire coutumier. Cette omission au reste a été suppléée par le Statut 8 Victoria ch. 27 sec. 4. Et pour éviter toute difficulté qui pourrait s'élever par suite de cette omission, ce Statut déclare, sec. 3, que les mots *douaire légal ou coutumier* dont se sert l'Ordonnance, ont *signifié, signifient et signifieront* aussi le *douaire préfix ou conventionnel* ! !

Sec. XXXVII. Cette section statue, qu'à l'avenir le douaire légal ou coutumier des enfants ne sera pris que sur les biens dont le mari sera saisi et en possession

au jour de son décès, et qui n'auront pas été libérés par la femme. Le douaire préfix est aussi omis dans cette section ; le Statut 8 Victoria a amendé cette disposition en y faisant entrer le douaire préfix, comme nous venons de le voir dans la clause précédente.

Ces deux dispositions dérogent aux textes formels des Articles 249 & 254 de la Coutume de Paris.... Cette exception aura l'effet de soulager de nombreuses difficultés que l'Ordonnance et le Statut ci-dessus n'ont pas prévues en abrégant une partie seulement du titre du douaire de la coutume, et laissant le reste subsister.

Sec. XXXVIII. Cette section permet l'aliénation par Acte sous seing privé des biens tenus en franc-alleu roturier. Cette disposition par le Statut 7 Victoria ch. 22, sec. 11, a été étendue à l'aliénation des biens soumis à toute autre tenure. Nous croyons devoir remarquer que cette disposition est bien dangereuse dans un pays dont l'éducation est peu avancée. Elle ouvre une porte bien large à la fraude, à la déception, à des difficultés nombreuses et d'une nature très-grave, en permettant à des personnes n'ayant aucun caractère officiel et reconnu, ne possédant aucune qualification requise, d'exécuter des Actes aussi importants que ceux qui concernent l'aliénation des immeubles.

Sec. XXXIX. L'Ordonnance se borne dans cette section à exiger que la transcription des Actes sous seing privé mentionnés dans la section précédente, soit faite dans un livre relié en cuire, sans ordonner que ce livre sera authentiqué en la manière pourvue pour les registres dans lesquels se fait l'inscription des Actes authentiques. Pourtant, il semble que l'authenticité de ces livres était encore plus nécessaire que celle des autres registres.

Sec. XLV. Cette section permet aux Registrateurs sur présentation à lui faite d'un certificat signé par le créancier comportant paiement ou satisfaction de la dette du débiteur, d'entrer en marge de l'enregistrement fait de cette dette la radiation de l'hypothèque inscrite sur les biens du débiteur. Malheureusement cette radiation doit être pour le total de la dette ; d'après cette section, la radiation ne peut être partielle. Le débiteur qui a une hypothèque de £1000 sur ses biens et à compte de laquelle il aura payé £750, verra toujours ses biens grevés d'hypothèque pour le paiement de la somme totale de £1000. Et si le créancier même dans le cas du paiement total, ne veut pas accorder au débiteur le certificat exigé, qui pourra le forcer à le donner ? et où est le recours de ce débiteur ainsi livré à la malveillance ou à la mauvaise foi du créancier ? encore une omission. Le rédacteur qui a consulté et arrangé à sa manière quelques Articles du Code Civil, auquel il a emprunté la radiation des hypothèques, n'a-t-il pas compris la nécessité de faire suivre cette disposition par d'autres analogues aux Articles 2157, 2158, 2159 de ce même Code ? Heureusement pour le débiteur, le Statut 8 Victoria ch. 22, sec. 8, est venu à son secours.

Sec. XLIX. Les heures de Bureau des Registrateurs sont fixées par cette section de neuf heures du matin à trois heures du soir. Il s'est élevé une difficulté sur l'interprétation de cette section. Les uns prétendent qu'elle n'est faite que dans l'intérêt du Registrateur qui peut à volonté tenir son Bureau ouvert après l'heure fixée. Les autres au contraire, disent que l'effet de cette clause est d'empêcher les Registrateurs de recevoir des enregistrements après trois heures du soir, et que les enregistrements faits après cette heure sont nuls. Nous avons rencontré dans notre

visite des Bureaux quelques enregistrements faits entre trois heures, ce qui pourra par la suite causer des difficultés au sujet de la priorité entre le créancier dont le titre aura été enregistré après trois heures et celui dont le titre ne l'aura été que le lendemain à neuf heures. . . Cette difficulté s'est présentée en France où la loi ordonne que les Bureaux seront ouverts quatre heures le matin et quatre heures l'après midi; les heures des séances doivent être affichées à la porte des Bureaux. Les tribunaux d'Apt, de Savenay, d'Avesnes, et de Parthenay, par jugements des 21 Mars, 1823, 26 Août 1824, 17 Octobre 1835, 8 Février 1837, ont décidé que des inscriptions pouvaient être légalement prises après l'heure fixée. Le jugement du tribunal d'Avesnes a été cassé par arrêt du 23 Février, 1838. (*Championnière et Rigaud, Traité des Droits d'enregistrement, Vol. 4, page 783, No. 3799.*)

Nous avons exposé le plus brièvement possible, les défauts les plus saillants de l'Ordonnance, et ces défauts seront par la suite une source féconde de contestations et de difficultés, et pour beaucoup une cause de ruine.

#### IV.—DE L'ACTION OU FONCTIONNEMENT DE L'ORDONNANCE.

Nous allons maintenant examiner l'action ou fonctionnement de l'Ordonnance depuis sa mise en vigueur. Nous nous occuperons d'abord de l'action de cette loi à l'égard des Actes exécutés ou faits avant le 31 Décembre, 1841, que nous appellerons *Actes anciens*; nous considérerons ensuite son action quant aux Actes postérieurs à cette date, et que nous désignerons par l'appellation d'*Actes nouveaux*.

##### 1o.—Action de la loi quant aux Actes anciens.

Pour s'assurer jusqu'à quel point s'est étendue l'action de l'Ordonnance quant aux Actes anciens, il suffit de considérer le tableau No. I annexé au présent rapport, dressé après dépoillement fait des registres des divers Bureaux d'enregistrement des districts de Québec et de Gaspé. Un autre tableau, celui No. II, sert à démontrer combien de ces Actes ont été enregistrés, et combien en seraient dû l'être et qui ne l'ont pas été, en supposant que chaque propriétaire dans chaque comté, suivant la donnée du dernier recensement, avait, lors de la mise à effet de l'Ordonnance, trois Actes anciens à faire enregistrer. N'ayant point en notre possession le recensement des autres districts du Bas-Canada, et ignorant quelle a été l'action de l'Ordonnance dans ces districts, il nous est impossible de rien dire de positif sur son action générale dans le Bas-Canada. Mais en prenant pour base d'un calcul général le nombre de propriétaires dans le Bas-Canada, et continuant la supposition que chaque propriétaire à l'époque de la mise en force de l'Ordonnance avait au moins trois Actes anciens nécessitant l'enregistrement, on aura le total de ces Actes, et en soustrayant de ce nombre le chiffre de ceux qui ont été enregistrés on aura celui des Actes qui ne l'ont pas été et qui auraient dû l'être, et ce chiffre doit être énorme à en juger par le nombre de ces Actes qui dans les districts de Québec et de Gaspé n'ont pas été enregistrés. On remarquera que dans nos tableaux nous ne comprenons que les propriétaires et non les chefs de famille, dont un grand nombre ne sont pas propriétaires, et qui pourtant devaient avoir des Actes requérant l'enregistrement. Nous pensons que le chiffre total de ces Actes doit dépasser 100,000.

##### 2o.—Action de la loi quant aux Actes nouveaux.

Si l'Ordonnance n'a pas fonctionné pour le passé, son action n'a pas été plus heureuse quant aux Actes nouveaux passés depuis le 31 Décembre, 1841. Le tableau No. III, joint au présent rapport, en fournit une preuve convaincante, et l'hypothèse sur lequel il est basé est plutôt au-dessous qu'au-dessus de la réalité. Il ne comprend que les districts de Québec et de Gaspé.

Pour connaître quelle aurait dû être l'action de la loi à l'égard des Actes nouveaux, pendant l'espace de temps écoulé depuis le 31 Décembre, 1841, jusqu'aux diverses époques où les différents Bureaux ont été visités, prenons le chiffre des Notaires dans chaque comté, supposant que chacun d'eux passe par année 100 Actes dont la moitié au moins requièrent la formalité de l'enregistrement (voyez le tableau No. III.), multiplions le chiffre des Notaires par le nombre 100, et nous aurons le nombre total d'Actes passés chaque année dans chaque comté; en prenant la moitié de ce total, nous aurons le nombre d'Actes passés chaque année nécessitant l'enregistrement, et en soustrayant de ce nombre celui des Actes qui ont été enregistrés, on aura une différence en moins de 8945.

Comme de raison, ce chiffre n'est qu'approximatif, mais cependant assez correct pour démontrer combien a été minime l'action de l'Ordonnance quant aux Actes passés depuis sa mise en opération et dont elle requiert impérieusement l'enregistrement.

#### V.—CAUSES DU NON-FONCTIONNEMENT DE L'ORDONNANCE.

Ces causes nombreuses et variées peuvent se réduire aux suivantes :

La première, est l'impopularité du Conseil Spécial qui a passé cette loi. Ce corps législatif en dehors de toute les idées constitutionnelles et du système représentatif ne possédait nullement la confiance du pays. On le regardait comme une machine inerte entre les mains des Gouverneurs du Bas-Canada qui lui donnait à volonté l'impulsion et le mouvement jusqu'à un point fixe et déterminé que ce corps ne dépassait jamais. Les lois passées par le Conseil Spécial dictées, les unes pour satisfaire un parti cherchant à dominer, les autres pour établir des exceptions, et violer les droits les plus sacrés et les plus chers, étaient toutes accueillies avec un juste mécontentement. A peine pourrait-on citer un petit nombre des lois de ce corps impopulaire qui ne soient pas entachées d'un des vices dont nous venons de parler et qui avaient marqué son existence législative, lorsqu'au moment d'être dissous pour toujours, il chargea le pays du système d'enregistrement qui nous régit aujourd'hui. A l'apparition de l'Ordonnance établissant ce système, grande fut la clameur publique. On prétendait, et avec raison, que cette Ordonnance, ses autres vices à part, contenait un vice-radical qui la frappait d'illégalité et de nullité, en imposant au peuple une taxe sous la forme d'honoraires accordés aux Registrateurs, ce que le Conseil Spécial, aux termes mêmes du Statut Impérial qui le créait, n'avait pas le droit de faire; prétention d'ailleurs admise par le projet de loi d'enregistrement introduit dans le Conseil Spécial de Lord Durham. On s'appuyait encore sur l'illégalité sinon réelle, au moins apparente, de la proclamation qui mettait cette Ordonnance en vigueur. Enfin, l'union des Canadas décrétée par le Parlement Impérial, proclamée dans le pays, et la convocation de la législature de la Province-unie, fesait

espérer qu'une des premières mesures des Mandataires du peuple serait de rappeler toutes les odieuses lois imposées par le Conseil Spécial, et surtout l'Ordonnance d'enregistrement qui n'avait été mise à effet que depuis quelques mois.

La seconde cause découle de la première. Le peuple convaincu de l'illégalité de l'Ordonnance ne se mit pas en peine de lui obéir. Au contraire, partout l'on disait et l'on répétait que cette loi serait rappelée par la nouvelle législature du Canada. Les hommes les plus marquants et les plus influents dans chaque partie du pays, partageant cette opinion, confirmèrent leurs co-sujets dans leur résistance à cette loi. Le parlement ayant été convoqué à cette loi. Le parlement ayant été convoqué en Juin, 1841, rien ne fut fait dans cette première session à l'égard de l'Ordonnance. Dans la session de 1842, le délai pour l'enregistrement des anciens Actes fut prolongé au 31 Décembre, 1843; et enfin la session de 1843 prolongea ce même délai au 1er Novembre, 1844. Ce délai ainsi prolongé d'année en année donna du poids à la croyance que la loi d'enregistrement serait définitivement rappelée, comme l'avaient été les Ordonnances sur la judicature qui, arrêtées dans leur action par le Parlement, avaient fini par être rappelées.

Des personnes possédant la confiance du peuple é mirent publiquement cette opinion et déclarèrent l'Ordonnance illégale; mais ils ne dirent pas que la législature du pays ayant modifié cette Ordonnance, ayant prolongé le délai fixé pour sa pleine et entière exécution, elle en avait par cela même adopté le principe et lui avait donné le sceau de la légalité. Le peuple ajouta une fois implicite à leurs paroles; et quand l'époque fixée en dernier lieu pour l'enregistrement des anciens Actes approcha, ces mêmes personnes ne se mirent pas en devoir de dissiper l'erreur qu'ils avaient accréditée, et le peuple se tint en repos. Les marchands et les spéculateurs s'empressèrent seuls de faire enregistrer leurs Actes; et ces Actes occupent les deux tiers des registres des Bureaux des districts de Québec et de Gaspé; mais la masse de la population, à quelques exceptions près, laissa passer le jour fatal sans faire enregistrer.

Des hommes qui font spéculation de tout, profitèrent de l'ignorance pour acquérir des droits qu'ils n'auraient pas obtenus. Ils crurent, ne faites pas enregistrer, cette loi sera rappelée et votre argent perdu. Et tout en parlant ainsi, ces hommes portèrent aux Bureaux d'enregistrement tous leurs Actes et Contrats, et se sont procuré par ce moyen une priorité d'hypothèque sur les bailleurs de fonds, les donateurs et autres créanciers privilégiés ou antérieurs, dupes de ces déclamations intéressées.

Une troisième cause du peu d'action de l'Ordonnance est le manque de promulgation suffisant de cette loi et des Actes du Parlement qui la modifient. Cette Ordonnance et ces Actes, furent, il est vrai, publiés dans les journaux officiels dans les langues française et anglaise. Mais ces journaux reçus par un nombre très-limité de gens d'affaires et certains fonctionnaires publics, ne parvinrent pas entre les mains du peuple. Une loi qui changeait, qui bouleversait un régime hypothécaire établi depuis plus d'un siècle, aurait dû être mise entre les mains de tous, afin que tous en pussent prendre connaissance, en apprécier l'importance et l'action; un résumé en aurait dû être affiché et publié à la porte des églises; on aurait dû contenir une disposition par laquelle il aurait été déclaré que sous un délai suffisant pour en effectuer la promulgation, elle aurait force et effet. Cette promulgation n'a pas eu lieu, et le peuple

ignorant les dispositions de cette loi nouvelle, ou qui ne les connaissait que sous l'influence des impressions que lui avaient laissé l'esprit de parti ou d'intérêt personnel, a payé peut-être de la ruine de sa fortune, une ignorance qu'on ne pourrait lui reprocher sans injustice.

Une autre cause du peu d'action de l'Ordonnance, est l'étendue des districts ou comtés dans lesquels se trouvent les Bureaux d'enregistrement, et l'éloignement des diverses localités du lieu où sont situés ces Bureaux. Par la division fixée par la proclamation érigant les districts hypothécaires, il fallait parcourir des quinze à vingt lieues et plus, pour se rendre au Bureau. La nouvelle division créée par le Statut 7 Victoria a diminué cette distance, mais dans chacun des comtés des districts de Québec et de Gaspé il y a des localités qui ont encore de 8, 10, 12 lieues et plus, à aller au Bureau de leur comté.

Une cinquième cause est le taux énorme pour la généralité des habitants du pays, des honoraires accordés aux Registrateurs. Dans tous les cas, cet honoraire ne peut être guère moins de cinq ehelins par Acte soumis à l'enregistrement. Combien d'individus ne peuvent assurer leurs droits parcequ'ils n'ont pas les moyens de se conformer à la loi qui, dans ce cas, semble faite au profit du riche qui peut avancer les deniers nécessaires pour la conservation de ces droits, tandis que le pauvre, lui, se voit ruiner par les exigences trop coûteuses d'une loi à laquelle il ne peut obéir. Nous ne prétendons pas dire cependant que les Registrateurs soient trop rétribués, nous savons le contraire; mais nous croyons que si leurs honoraires étaient mis à la portée de toutes les fortunes, tout le monde y gagnerait, et les Registrateurs aussi, parcequ'ils recevraient dans leurs Bureaux quatre Actes pour un, sous le tarif actuel.

Enfin, la dernière cause du manque d'action de l'Ordonnance, sont les vices et défauts frappants de cette loi, la garantie illusoire, la sécurité nulle qu'elle offre et à l'acquéreur et au prêteur qui ne sont pas disposés à courir le risque de l'éviction ou la perte de leurs capitaux, dans l'impossibilité où ils sont de connaître avec certitude l'état de la fortune de ceux avec lesquels ils désirent ou veulent entrer en affaires.

Telles sont les principales causes, pensons-nous, auxquelles il faut attribuer le manque d'action générale de l'Ordonnance d'enregistrement. Ces causes, nous avons eu occasion de nous en enquérir, de les examiner, et c'est parceque nous sommes convaincu de leur existence que nous les signalons dans notre rapport.

## DEUXIÈME PARTIE.

### *Améliorations à faire dans le système hypothécaire introduit par l'Ordonnance.*

« La matière des hypothèques, disait M. Réal, (Troplong *loi. cit.*) est sans contredit la plus importante de toutes celles qui doivent entrer dans la composition d'un Code Civil. Elle intéresse la fortune mobilière et immobilière de tous les citoyens. Elle est celle à laquelle toutes les transactions sociales se rattachent. Suivant la manière dont elle sera traitée, elle donnera la vie et le mouvement au crédit public ou particulier, ou elle en sera le tombeau. »

« On ne trouvera rien d'exagéré (dit Mr. Troplong) dans ces paroles, si l'on considère que c'est l'hypothèque qui conserve aux familles le précieux patrimoine des épouses, qui protège la fortune de ceux à qui leur âge ou leur incapacité morale ne permet pas de sur-

veiller leurs intérêts, qui soutient ou relève le crédit du particulier, qui favorise le placement des capitaux étrangers au commerce, qui porte le numéraire au secours de l'agriculture et des spéculations civiles, et qui enfin, comme un puissant levier donne le mouvement aux plus importantes transactions, par cela même qu'elle les environne de plus solides garanties."

" Cette influence journalière et immédiate de l'hypothèque sur la propriété et la circulation des capitaux, a souvent fait élever des plaintes andres sur la complication des rouages qui servent à la mettre en action. Je reconnaitrai tant qu'on voudra que notre régime hypothécaire est susceptible de grandes améliorations. Mais espérer que l'on pourra jamais y introduire cette simplicité de combinaison qui séduit dans la pratique et que l'on envie au coupon sur l'État ou le billet de banque, me paraît à la fois un désir irréfléchi et une utopie impossible à réaliser. Le régime hypothécaire restera toujours la partie la plus ardue du Code Civil. Car il remue les intérêts les plus nombreux et les plus graves, il met en conflit les plus opposés et en même temps les plus dignes de faveur, et le législateur manquera à sa mission si, par amour pour une simplicité systématique il les courrait tyranniquement sous un joug absolu, plutôt que de les concilier par des tempéraments opportuns, au risque de sacrifier la simplicité à la justice civile. Lorsque la civilisation a développé chez un peuple un grand mouvement de transactions et d'affaires, la législation est toujours assez simple *quand elle est nettement formulée, quand les solennités qu'elle emploie sont, quoique nombreuses, claires et commandées par l'utilité*, quand leur établissement est mitigé dans l'application par un principe large d'équité... Napoléon a dit, à propos du régime hypothécaire, ces mots profonds qu'il faut sans cesse rappeler aux hommes superficiels, que la difficulté effraie et qui ne rêvent que la simplification indéfinie de la législation que pour se dispenser de la méditer : — *Depuis que j'entends discuter le Code Civil, je me suis souvent aperçu que la trop grande simplicité dans la législation est l'ennemi de la propriété. On ne peut rendre les lois extrêmement simples sans couper le nœud plutôt que de le délier, et sans livrer beaucoup de choses à l'incertitude de l'arbitraire..... Que la loi soit moins simple, pourvu qu'elle soit conforme aux principes de la justice civile.*"

" La question qui s'agit aujourd'hui parmi les Jurisconsultes Français et étrangers, est de savoir si le Code Civil donne aux acquéreurs et aux créanciers le plus grand nombre de garanties désirables, ou bien s'il n'y aurait pas moyen d'augmenter ces garanties, en élargissant le principe de publicité, et en le faisant pénétrer dans les hypothèques légales des femmes et des mineurs."

" Deux Codes hypothécaires, celui de Naples et de Piémont, se sont attachés à reproduire les bases principales du Code Civil Français. Au contraire, en Bavière, en Lombardie, dans la Belgique, la Hollande et dans le Canton de Genève, des voies nouvelles ont été ouvertes ou proposées, et notre régime hypothécaire y est tombé dans un discrédit plus ou moins général. Cette adaption d'une part, cette répulsion de l'autre, sont des faits graves dont les causes doivent être recherchées ".....

" Le Code Napolitain a cependant fait quelques légères modifications à notre Code ; je ferai connaître rapidement ici celles qui ont le plus d'importance, et pouvant servir au perfectionnement de notre Code."

" Tout en disposant que le défaut d'inscription ne peut être opposé à la femme ou au mineur, le Code Napolitain a cru devoir mettre en mouvement un *plus grand nombre d'Agents* que le Code Français pour procurer l'inscription des hypothèques légales. Il ordonne aux Notaires qui reçoivent des Actes de constitution de dot, de prendre inscription pour la femme, à peine de destitution, de dommages et intérêts. De plus, les Actes de tutelle ne doivent être expédiés par le Greffier que sur preuve faite de l'inscription prise sur les biens du tuteur. Lorsque le mariage est dissous, ou que la minorité a cessé, ce Code veut que la femme et le mineur aient un délai d'une année pour faire leur inscription à compter de la dissolution de mariage ou de la majorité."

" Suivant le même Code, les Contrats passés en pays étrangers ne sont pas dépourvus de tout effet hypothécaire ; seulement les tribunaux doivent en prendre connaissance, et en ordonner l'inscription s'il y a lieu."

" Des tentatives plus hardies se rencontrent dans le Code hypothécaire de Bavière, dans les Codes Génévois, Milanais, Belge et Hollandais."

" Le Code Bavois et Milanais n'ont reculé devant aucune formalité ni devant aucune considération, afin d'assurer sur des bases solides le crédit entre particuliers."

" Tous les droits réels qui pèsent sur le gage immobilier donné au prêteur, ou sur la propriété vendue à l'acquéreur, doivent être mis au grand jour. On a voulu que le créancier fut complètement sûr que son hypothèque ne pourrait le trahir ; on a voulu que l'acheteur ne pût sous aucun prétexte redouter des évictions inattendues. Pour arriver à ce résultat, il a été décrété que lorsque le propriétaire aliénerait sa chose à deux propriétaires différents, la propriété fut accordée au premier inscrit, quelle que fut d'ailleurs la date du titre."

" Tout individu qui prétend exercer, sur un immeuble possédé par un tiers, un droit réel, soit à titre de servitude, de clause résolutoire, de possession, de bail, d'usufruit, d'anticrèse, de droit de rachat ou de retour, de disposition à charge de rendre ou de fidei-commis, soit à titre d'hypothèque conventionnelle ou légale, doit justifier d'une inscription existante au moment de l'aliénation faite au tiers détenteur. A défaut de quoi il est déchu de tout droit de suite, et il n'a qu'une simple créance contre celui avec lequel il a contracté."

" L'inscription est nécessaire soit que le droit de propriété intégral ou partiel ait été transmis par Acte entrevifs, soit qu'il ait été transmis par succession ou testament. Nul ne peut perdre sa propriété, sans l'inscription du titre de déchéance."

" Pour mieux garantir encore les tiers-détenteurs contre les résolutions pour survenance d'enfants ou contre les actions en rescision ou en nullité, la loi veut d'une part que le donateur n'ait contre le donataire qu'une action personnelle, de l'autre que les actions en nullité ou en rescision soient soumises à une prescription très-courte."

" Lorsqu'il s'agit d'un droit litigieux, le prétendant droit peut prendre une inscription provisoire appelée prénotation ; et si sa prétention se vérifie, cette prénotation devient inscription définitive avec effet rétroactif au jour de sa date. Les cessions d'hypothèques sont également assujetties à l'inscription, en sorte que les cessionnaires ne courent pas le risque d'être trompés par des transports antérieurs qu'ils ignoraient."

*La tenue des écritures (registres) est combinée de la manière suivante :*

PREMIÈRE COLONNE.	DEUXIÈME COLONNE.	TROISIÈME COLONNE.
Désignation de la propriété.	Désignation du possesseur.	Hypothèques dont l'immeuble est grevé.
Son destination.	Indication de son titre—ses restrictions qui le limitent ou lo peuvent faire résoudre, telles quo réserve d'aliments,—faculté de rachat, &c.	Les cessions d'hypothèques qui font apercevoir le mouvement de la créance hypothécaire.
Droits réels, tels quo <i>dimes, droits seigneuriaux</i> ,—servitudes, &c. dont la propriété est grevée.		Les radiations d'hypothèque.
Les prénotations.		

La première colonne détermine l'état de l'immeuble à l'égard des tiers ; la deuxième indique l'état de l'immeuble dans ses rapports avec son possesseur actuel, et par elle le créancier ou l'acheteur aperçoivent d'un coup d'œil les chances d'éviction qui pèsent sur celui avec qui ils contractent.

Deux tables indiquent l'une le nom des propriétés inscrites, l'autre celui des propriétaires.

“ Par cet aperçu des principes fondamentaux des Codes Bavaurois et Milanais, on voit que le législateur n'a laissé bien loin derrière lui le Code Civil Français, soit en ce qui concerne la transmission de la propriété, soit en ce qui concerne les hypothèques légales.”

“ Un respect si exclusif pour la publicité la plus absolue, une application si vive, si énergique d'un principe dont nos législateurs n'ont jamais voulu que partiellement, ne saurait s'expliquer par le seul amour de la logique. Si celui qui donne des lois à un peuple n'était qu'un logicien, il aurait bientôt fait le désespoir de ses sujets, et les hommes qui ont formulé le Code Bavaurois et l'Édit Milanais avaient assez de lumières pour savoir que la meilleure législation n'est pas celle qui est la plus fidèle aux règles inflexibles du syllogisme, mais celle qui s'adapte le mieux aux mœurs d'une nation.”

“ Le Code de Hollande décrète l'abolition des hypothèques légales de la Couronne, des femmes et des mineurs, et n'admet ces hypothèques qu'en autant qu'elles sont conventionnelles et spéciales. Il proscrie l'hypothèque judiciaire et l'hypothèque générale. Il veut que toute hypothèque soit contractuelle, spéciale et publique. Quant aux privilèges, ils cessent d'être un *ius in re* ; ils n'ont plus de droit de suite et n'ont d'effet qu'entre les créanciers d'un débiteur commun. Les créanciers privilégiés ne sont préférables qu'aux chirographaires, mais ils sont primés par les créanciers hypothécaires. L'inscription conserve l'hypothèque sans renouvellement. Le délaissement est supprimé ; les privilèges du vendeur et du copartageant sont abolis. Le mode de paiement est soumis à des modifications graves qui ne me semblent pas toujours heureuses ; par exemple, la sur-enchère n'est pas autorisée, et les créanciers restent à peu près désarmés contre les simulations de prix si fréquentes dans nos mœurs.”

“ Toutes ces réformes, réalisées ou projetées en pays étranger, avec plus ou moins d'étendue, doivent avoir pour nous une importance d'autant plus grande qu'il existe en France une opinion sinon générale du moins très-imposante, qui tient en grande méfiance le système hypothécaire qui nous régit. Après l'enthousiasme que le Code Civil excita à sa naissance, sont venues la réflexion et la pratique qui a fait naître plus d'un mécompte. La critique a été élevée sa voix ; et quand elle a eu pour organes des hommes tels que l'infortuné Jourdan, ravi trop tôt à la science du droit qu'il éclairait de la vive lumière de ses aperçus historiques et philosophiques, elle a parlé un langage véhément, incisif, je dirai presque accusateur. Le travail hypothécaire du législateur de 1804 a été immolé sans pitié aux conceptions plus avancées de nos voisins d'Allemagne. L'Œuvre de Napoléon, de Portalis et de Treilliard a été stigmatisée, comme un cahos d'éléments hétérogènes, de dispositions inexplicables, d'antinomies insolubles, ne produisant que tourment pour les interprètes et procès pour les justiciables.”

“ Pour moi je ne veux me constituer ni le défenseur absolu, ni l'adversaire exclusif du régime hypothécaire, objet de tant d'attaques. De grands défauts existent dans le Code ; des lacunes fâcheuses s'y font remarquer. Mais à tout prendre, ses vices ne sont pas tous aussi énormes, ils ne sont pas aussi nombreux que le pensent ceux qui lui reprochent du nuire au crédit dont devrait jouir la propriété foncière.

“ Peut-être que sous ce dernier rapport, on ne fait pas assez d'attention qu'on veut rendre le régime hypothécaire responsable d'un état de choses qui tient, en partie, à la nature même de la propriété.”

“ Cessons de demander à la législation hypothécaire des effets qu'elle ne pourra jamais produire. Cessons de vouloir qu'elle engendre une rapidité dans les transactions, une commodité dans les recouvrements incompatibles avec les formes compliquées qui protègent la propriété ; renonçons à exiger qu'elle donne à la personne qui n'a à offrir en gage que son immeuble, et qui ordinairement inspire des soupçons d'embarras pécuniaires, par cela seul qu'elle contracte des dettes, cette confiance qui est l'attribut de celui qui, par ses relations commerciales, sa bonne conduite, son travail et sa réputation, vit du crédit public et commande aux capitaux. Il ne faut pas se heurter contre des impossibilités.”

“ Un bon système hypothécaire ne saurait être conçu sans se co-ordonner avec le droit qui préside à la transmission de la propriété.”

Nous avons pensé que les principales dispositions de l'Ordonnance d'enregistrement étant en partie tirées du Code hypothécaire Français, l'on verrait avec intérêt les observations que fait Mr. Troplong sur le régime hypothécaire de la France, et que l'on nous saurait gré de les avoir reproduites. D'autres nations de l'Europe ayant aussi formulé leur Code hypothécaire, s'éloignant

plus ou moins du Code Français, nous avons cru devoir en rapporter les principales dispositions afin que l'on puisse les comparer, en peser l'importance et l'utilité qu'il peut y avoir de les introduire ou non dans notre système hypothécaire.

Maintenant nous allons nous occuper des améliorations que nous croyons nécessaires dans le régime hypothécaire introduit par l'Ordonnance.

Il est un fait constant et admis de tous, c'est que la loi hypothécaire du Conseil Spécial est mauvaise tant dans son principe exceptionnel que dans ses détails, et qu'il faut en délivrer le pays au plutôt. Mais il est également constant qu'il est impossible, sans une injustice manifeste, de revenir en arrière en rappelant cette loi et le système lui-même de la publicité des hypothèques dont elle a introduit le principe. Entré dans cette voie, il est impossible à la législation de reculer ou d'arrêter. Il devient donc nécessaire de substituer une autre loi générale et qui se co-ordonne en tout point avec le droit du pays au régime établi par l'Ordonnance. Cette loi doit être créée ou empruntée aux Codes Civils des autres pays. Dans le premier cas, peut-être serait-il plus convenable de confier cette tâche importante à une Commission composée des Jurisconsultes les plus éminents du pays. Dans le second cas, le Code Civil Français, avec quelques modifications qui requièrent notre Droit Civil, nos usages particuliers, semblerait être celui qui nous conviendrait le mieux, étant plus en harmonie avec l'ancien Droit Français qui nous régit. Le Code Napolitain et les Codes Allemands qui reconnaissent les dîmes et les droits seigneuriaux, pourraient aussi être consultés avec avantage.

Il est une suggestion importante que nous croyons devoir occuper la première place, c'est la publicité des hypothèques futures, et le moyen de parvenir à rendre certaine cette publicité. Les divers Seigneurs du Bas-Canada possèdent des plans de leurs Seigneuries; ne serait-il pas à propos de les obliger à numéroter chaque terre concédée et à concéder dans leurs domaines, dans les diverses concessions ou rangs? Ce travail est facile, et serait peu coûteux, puisque chaque Seigneur ayant un plan de sa seigneurie, sur lequel les terres sont divisées par lots et par rangs, ils ne s'agiraient que de donner un numéro à chaque lot et d'y inscrire le nom du possesseur actuel, comme dans le tableau suivant :

Lot No. 1. Possédé par A. B.	Par C. D.	Par E. F.	Par G. H.	Par I. J.	Par K. L.	Par M. N.	Par O. P.	Par Q. R.	Par S. T.	Par U. V.	Par X. Y.	et ainsi de suite.
<b>Premier Rang.</b>												

Ce plan ainsi fait, le Registrateur de chaque comté en prendrait une copie, pour la confection de laquelle il lui serait accordé un salaire raisonnable payé à même les fonds publics. Par ce moyen le Registrateur aurait dans son Bureau tous les plans des seigneuries de son comté. De ces plans, la province payerait le coût d'un nombre de copies pour être distribuées dans chaque seigneurie aux Notaires qui y pratiquent. Et en enjoignant aux Notaires, sous une pénalité, de mentionner

dans tous les Actes affectant la propriété immobilière, le numéro que porte la propriété vendue ou hypothéquée, on parviendrait facilement et sûrement à obtenir la publicité des hypothèques pour l'avenir. Un Notaire avec le plan de la seigneurie devant lui pourra facilement trouver le numéro de la terre dont il s'agit, en connaissant le nom de celui par qui elle était possédée lors du numérotage des terres de la seigneurie. Pour que ce moyen fonctionnât complètement, il faudrait que les Actes affectant la propriété immobilière fussent passés par les Notaires résidents dans la seigneurie dans laquelle sont situés les immeubles que les Actes doivent affecter.

Muni d'un plan de chaque seigneurie de son comté, le Registrateur aurait un livre pour chaque seigneurie dans lequel chaque numéro occuperait un feuillet, et sur lequel il entrerait tous les enregistrements faits dans son Bureau concernant la propriété dont le numéro s'y trouverait inscrit. Par ce moyen, le Registrateur pourrait en tout temps savoir et certifier le nombre, l'espèce et le montant des hypothèques, charges et droits dont chaque lot serait grevé. Nous ne parlons que des hypothèques futures; car pour les hypothèques générales ou spéciales passées, il est, nous le croyons, impossible de jamais pouvoir les débrouiller avec le moindre espoir de certitude ou de succès. . . . Nous soumettons l'utilité qu'il y aurait de donner à ces livres la forme des registres Bavarois dont nous avons parlé plus haut. Dans les Townships, où toutes les terres sont numérotées, rien n'est plus facile que de parvenir à la publicité des hypothèques; et c'est par suite du manque d'un semblable arrangement que la publicité des hypothèques dans les seigneuries a été jusqu'à ce jour un cahos parfait, un labyrinthe inextricable dont on ne pourra sortir, pensons-nous, qu'au moyen du numérotage des terres.

Une autre suggestion que nous nous permettons de faire, pour assurer plus complètement la publicité des hypothèques et charges, et de donner de l'action au système d'enregistrement, serait de déclarer, qu'un Acte porterait hypothèque que du jour où il aurait été déposé dans le Bureau du Registrateur. Cette disposition aurait l'effet d'assurer l'action régulière et générale de la loi, et en même temps de vaincre cette antipathie que les habitants du pays ont pour toutes les choses quelque bonnes qu'elles soient, lorsqu'ils n'y sont pas habitués et qu'ils n'en comprennent pas les effets. Cette disposition importante pour donner de la force à l'action du système de la publicité des hypothèques se rencontre dans les Codes Civils de la France, de la Bavière, de Naples, &c. Elle est la plus sûre garantie de l'action du système de publicité des hypothèques, et son adoption est essentielle à ce système.

Nous croyons devoir suggérer que l'étendue des comtés de Rimouski et de Dorchester, et surtout la nombreuse population de ce dernier comté, nécessitent l'établissement de deux Bureaux d'enregistrement dans chacun de ces comtés, soit en y établissant deux Bureaux distincts et séparés, ou ce qui serait peut-être mieux, en y mettant deux Bureaux sous le contrôle et responsabilité des Registrateurs actuels de ces comtés qui auraient le pouvoir d'avoir sous eux les Officiers nécessaires pour la conduite de ces Bureaux. Déjà quelques paroisses du comté de Rimouski ont adressé à l'exécutif une requête dans laquelle ils demandent que le Bureau soit fixé dans une localité qui soit plus au centre de ce comté que ne l'est celle où est actuellement le Bureau; mais en supposant que ce Bureau soit fixé dans le centre du comté, les habitants des établissements et paroisses qui se trouvent aux limites du

comté auront toujours une distance de plus de vingt lieues à parcourir pour se rendre au Bureau.

Lors de notre visite du Bureau du Comté de Dorchester, on nous a manifesté l'intention de s'adresser à la législature pour obtenir deux Bureaux, l'un pour la partie du Comté de Dorchester formant ci devant le Comté de Beauce, et l'autre pour la partie formant l'ancien Comté de Dorchester.

Un nombre considérable de personnes nous ont exprimé le désir qu'elles n'auraient de voir dans chaque Comté des Bureaux fixés à une distance assez rapprochée, pour que le trajet des diverses paroisses d'un Comté à ces Bureaux fût rendu facile par son peu d'étendue. Beaucoup ont même manifesté l'opinion que l'établissement d'un Bureau dans chaque paroisse serait plus favorable à l'action d'une loi d'enregistrement en retranchant les voyages dispendieux et longs qu'entraîne le système actuel. Nous avouons que ce système serait plus commode pour les habitants des campagnes, mais il aurait l'inconvénient de multiplier le nombre des Registrateurs, qui maintenant peu nombreux, ne retirent pas suffisamment de leurs offices pour vivre médiocrement, et de compliquer le système d'enregistrement.

Comme l'action de l'Ordonnance a été, pour les causes que nous avons énumérées dans la première partie de ce rapport, presque nulle à l'égard des Actes anciens, et que ce manque d'action peut et doit nécessairement avoir les conséquences les plus graves sur les fortunes des habitants du pays, nous prenons la liberté de suggérer, s'il ne serait pas équitable d'accorder encore un délai pour l'enregistrement de ces Actes, et de donner à ceux enregistrés pendant ce délai, suivant leurs dates respectives, la priorité sur les Actes postérieurs enregistrés avant le 1er Novembre, 1844, dernière époque fixée pour l'enregistrement des Actes anciens. Personne n'aurait à se plaindre de cette disposition, car les créanciers ou acquéreurs postérieurs à ces Actes, qui ont fait enregistrer leurs titres avant le 1er Novembre, 1844, ne pourraient s'en plaindre, puisqu'ils n'ont pu compter sur l'efficacité de l'enregistrement de leurs titres pour acquérir une priorité, ou contracter tant que le délai fixé pour l'enregistrement des anciens Actes n'était pas expiré, et qu'ils devaient s'attendre que des créanciers ou acquéreurs antérieurs dont les Actes, quoiqu'enregistrés postérieurement dans le délai fixé, pourraient avoir la priorité sur eux. Comme de raison, ce délai ne pourrait préjudicier aux créanciers ou acquéreurs postérieurs au 1er Novembre, 1844, qui eux, ont contracté ou acquis sous la garantie de la loi qui déclare nuls à leur égard les Actes antérieurs non revêtus de la formalité de l'enregistrement.

Un autre objet sur lequel nous appelons l'attention de la législature, c'est l'abolition du douaire, au moins du douaire coutumier créé par la seule action du Droit Civil du pays. L'existence de ce douaire est incompatible avec tout système de publicité des hypothèques. L'omission d'une semblable disposition dans l'Ordonnance du Conseil Spécial sera pour l'avenir une source de graves difficultés, et la cause d'un grand nombre d'événions. Nous pensons que le douaire préexistant conventionnel devrait aussi subir le même sort ; car il est un obstacle sérieux à l'aliénation des biens. Il est vrai que la loi actuelle permet la vente des biens qui y sont affectés, mais lors que le but que l'un a eu en établissant ce douaire se trouve complètement manqué.

Comment doit s'effectuer la publicité des hypothèques ? est-ce par inscription au moyen d'un Bordereau, (*Sommaire*) ou par la transcription ? L'Ordonnance du Conseil Spécial a introduit le premier mode, et le Statut provincial 7 Victoria, Chapitre XXII, a permis de se servir du second.

Voici ce que dit Mr. Troplong, (*loc. cit.*) de l'un et l'autre mode de publicité. " Les Codes Bavaurois et Milanais et le Code Générois ont adopté l'inscription. Ce mode a paru plus en harmonie avec l'instrument de publicité en usage pour l'hypothèque ; on l'a trouvé le plus simple possible, sans rien ôter à la clarté. On a pensé qu'il permettait d'arriver à une plus grande régularité dans les écritures en ce qu'il facilite le moyen de mettre en regard, dans le même registre, les aliénations de droits réels et les constitutions d'hypothèques. Au contraire la loi de Brumaire, an VII, avait donné la préférence à la transcription ; je pense qu'elle la mérite sous plusieurs rapports. L'inscription est un acte délicat qui peut se trouver vicié par une omission, une négligence ; elle consiste dans un résumé attentif de circonstances capitales, dont l'énonciation doit être à la fois brève et scrupuleuse. Or, ce résumé peut facilement pêcher par une inexactitude, et dès lors les droits les plus précieux se trouvent compromis. Ce danger n'est pas à craindre dans la transcription qui consiste dans la copie littérale et matérielle de l'Acte qu'on veut rendre public."

Nous penchons aussi, nous, pour la transcription. Nous avons eu occasion de voir bien des Sommaires dans les Bureaux que nous avons visités. Nous croyons que plus d'un tiers de ces Sommaires sont informes et incomplets. Dans quelques-uns on a copié *verbatim* les formules de l'Ordonnance sans y faire les changements que la nature des Actes, les circonstances pouvaient requérir. Ainsi nous avons vu plusieurs enregistrements de jugements prononcés en mil-huit-cent quarante-trois, dont les Sommaires étaient comme suit : " *Sommaire à être enregistré d'un jugement rendu dans la Cour des Plaidoyers Communs de Sa Majesté, dans la division d'icelle, étant la division tenue dans la division territoriale de Québec, du terme, &c.*" Et cela, parceque la formule No. 7 de l'Ordonnance pour l'enregistrement des jugements commence ainsi.

Il y a si peu de personnes dans les campagnes capables de faire un Sommaire. Ce travail demande des connaissances légales, une habitude de l'analyse et du résumé qu'il est impossible de trouver parmi le peuple ; combien de Sommaires faits par des Notaires dont la suffisance pourra par la suite être contestée ! Le mode de transcription depuis la passation du Statut ci-dessus cité a été presque exclusivement suivi, comme on peut le voir par le tableau No. 1, dont nous avons déjà parlé. Ce mode, outre la sécurité qu'il procure à la partie qui fait enregistrer, a de plus l'avantage d'être moins coûteux. Ainsi, un Acte contenant quatre cents mots, et le certificat d'enregistrement coûtera quatre schellings, suivant le mode de transcription ; et par Sommaire l'enregistrement coûtera six schellings six deniers, savoir deux schellings six deniers pour faire faire le Sommaire, deux schellings six deniers pour l'enregistrer, et un schelling six deniers pour le Certificat. Les Notaires font ordinairement ces Sommaires ; et aussi, lorsque l'enregistrement se faisait seulement par Sommaire, les Registrateurs, nous a-t-on dit, recevaient beaucoup plus d'Actes dans leurs Bureaux ; la raison s'en déduit facilement. Au reste on pourrait laisser ces deux modes d'enregistrement à l'option des intéressés.

Il est un point important sur lequel nous croyons devoir nous arrêter, c'est le salaire des Registrateurs. On verra par le tableau No. III, annexé à ce rapport, combien a été modique la rétribution reçue par les Officiers pour l'enregistrement des Actes passés depuis la mise en force de l'Ordonnance. Cette rétribution est tellement minime qu'elle couvre à peine les frais de Dépouillés et de Bureaux. Tous les Registrateurs sans exception s'en sont plaints et avec raison. Ils ont une responsabilité immense, le fonctionnement du système hypothécaire exige beaucoup de travail, de soins et d'attention; et cependant, la plupart de ces Officiers ne gagnent pas chaque jour le salaire de l'Artisan. Sous un tel état de choses, il est impossible que les Registrateurs actuels continuent de demeurer en office, et il arrivera que les Bureaux, si les Registrateurs ne sont pas suffisamment rétribués pour les mettre en état de vivre honorablement du revenu de leur office, passeront entre les mains de gens disqualifiés sous tous les rapports. Nous n'avons aucun intérêt direct ou indirect dans les émoluments des Registrateurs; mais nous croyons en justice pour ces Officiers qui, tous, ont rempli honorablement pour eux-mêmes et avec avantage pour le public, les devoirs importants qui leur sont confiés, et qui surtout ont eu le mérite de faire fonctionner un système aussi rempli de difficultés que celui introduit par l'Ordonnance, nous croyons, disons-nous, devoir appeler l'attention sur ce sujet. On nous permettra de suggérer qu'en réduisant le tarif actuel, et en donnant force de loi à la disposition dont nous avons parlé plus haut, qui décréterait l'existence de l'hypothèque que du jour de l'enregistrement, on obtiendrait sans doute pour résultat un salaire raisonnable pour les Registrateurs. Par ce moyen l'enregistrement serait obligatoire pour tous, et serait à la portée de toutes les fortunes; ce qui n'est pas le cas sous le système actuel.

En France, le fisc perçoit les droits d'enregistrement suivant une échelle ou tarif fixé par la loi; et c'est lui qui salarie les Registrateurs. Nous pensons qu'il en est de même dans les autres pays où règne la publicité des hypothèques. Mais jusqu'à quel point ce système serait-il admissible dans notre pays? c'est une question dont la solution offre de bien grandes difficultés.

Pour le moment, on pourrait, pensons-nous, essayer de mettre en pratique la suggestion que nous venons de faire, sauf, si cet essai ne réussit pas, à adopter un autre mode de salarier les Registrateurs.

Nous terminons notre rapport par une dernière observation. Nous avons eu occasion de voir un nombre assez considérable d'Actes notariés portant en tête

qu'ils ont été passés devant les *Notaires publics pour la Province du Canada*. Comme il n'existe pas de Notaires commissionnés pour la Province du Canada, la légalité de ces Actes sera sans doute mise en question. Déjà les journaux ont rapporté une décision d'un des tribunaux du District de Montréal qui a déclaré nul un Acte attaqué de nullité sur ce point. Ne serait-il pas à propos que la Législature dans sa prochaine session passât une Loi pour assurer la légalité de ces Actes? Nous ne pouvons nous empêcher de signaler une ignorance impardonnable de la part de plusieurs Notaires qui, depuis la mise en force de l'Ordonnance d'enregistrement, ont passé des obligations contenant simplement une hypothèque générale de la part des débiteurs en faveur des créanciers qui, croyant leurs créances bien assurées, se sont empressés de les faire enregistrer pour conserver une hypothèque qui n'existe plus, et acquérir sur d'autres créanciers une priorité illusoire. Et malheureusement le nombre de ces créanciers qui se trouvent sans garantie immobilière est assez considérable. On ne peut se dissimuler que l'ignorance de ces Notaires sera la cause de la perte de ces créances; nous le disons avec peine, le corps des Notaires demande une réforme sévère, une réforme qui rejette de cette profession tous ceux dont le défaut d'intelligence, d'instruction civile et légale, et les mœurs, devraient exclure de cet état aussi honorable qu'important, et de l'exercice duquel dépendent la fortune ou la ruine des familles. D'ailleurs, cette réforme est nécessaire, est essentielle à l'action parfaite du système de la publicité des hypothèques. Le corps des Notaires du District de Québec a senti lui-même ce besoin de réforme, puisqu'en l'absence d'une Loi réglant les qualifications à l'exercice de cette profession, il a adopté des réglemens tendant à empêcher les abus criants qui se sont glissés depuis si longtemps dans l'admission des Candidats au Notariat. C'est encore un sujet sur lequel nous nous permettons d'appeler l'attention des législateurs du pays.

Il existe une Ordonnance 25 Geo. 3. ch. 4, qui autorise l'examen et visite des Etudes des Notaires, et qui pourvoit à la punition de ceux qui ne se seront pas conformés à ses dispositions; mais cette partie de l'Ordonnance n'a jamais été mise à exécution par suite, pensons-nous, des lacunes importantes qu'elle contient à l'égard du pouvoir qui doit nommer les Visiteurs, et du tribunal qui éliminera de la profession le Notaire coupable d'infraction aux dispositions de la loi.

J. CRÉMAZIE,  
Visiteur B. E. D. Q. & G.

Québec, Janvier, 1846.

**TABLEAU No. I**

**CONSTATANT le nombre total des Actes anciens et nouveaux enregistrés dans les Districts de Québec et de Gaspé.**

NOMS DES COMTÉS.	Total enregistré dans chaque Comté.	Anciens Actes Hypothécaires généraux au 1er Nov. 1844.	Anciens Actes Hypothécaires spéciaux au 1er Nov. 1844.	Actes nouveaux ou passés depuis le 31 Déc. 1841 au 1er Mars, 1844, enregistrés.	Par Sommaires.		Par transcription ou au long depuis Mars, 1844.	Hypothèques rayées.	Actes sous Seing Privé.	REMARQUES.
					Depuis le 31 Déc. 1841 au 1er Mars, 1844.	Depuis le 1er Mars, 1844.				
Rimouski.	2733	1927	494	570	1119	....	1614	....	27	(A) Dans le Comté de l'Islet se trouvent les Actes enregistrés dans le ci-devant Bureau du District Hypothécaire de St. Thomas, lequel était formé des Comtés de l'Islet et de Bellechasse.
Du 1er Janvier, 1842 au 20 Juin, 1845.....										
Kamouraska.	3216	1065	1947	1076	1438	110	1668	3	15	
(A) Islet.										
Du 1er Janvier, 1842 au 9 Juillet, 1845.....	5077	1568	1066	630	3697	262	1118	6	1	
Bellechasse.										
Du 1er Mars, 1844 au 23 Juillet, 1845.....	2559	1858	455	731	....	323	2261	9	1	(B) Les enregistrements faits dans le Bureau du ci-devant District Hypothécaire de Chaudière, lequel était composé des Comtés de Beauce et de Mégantic, se trouvent compris dans ceux du Comté de Mégantic.
Gaspé.	431	231	156	77	....	183	248	4	123	
1842 au 1er Septembre, 1845.....	859	435	308	280	405	....	454	12	237	(C) Les enregistrements reçus dans le Bureau du ci-devant District Hypothécaire de Dorchester, composé des Comtés de Dorchester et de Colborne, se trouvent compris dans ceux du Comté de Dorchester.
1842 au 1er Septembre, 1845.....	1588	675	177	506	584	....	1004	5	4	(D) Ce Comté a été détaché du Comté de Montmorency, par le Statut Prov. S. Vict. ch. 28.
(B) Mégantic.										
Du 1er Janvier, 1842 au 1er Septembre, 1845.....	1001	250	892	141	720	7	274	10	22	(E) Cette loi a été détachée du Comté de Montmorency, par le Statut Prov. S. Vict. ch. 28.
(C) Dorchester.										
Du 1er Janvier, 1842 au 1er Septembre, 1845.....	4380	2408	478	1972	1298	127	2855	106	5	(F) Dans le Comté de Québec se trouvent compris les enregistrements faits dans le Bureau du ci-devant Bureau du District Hypothécaire de Québec, lequel était formé des Comtés de Québec et de Montmorency.
(D) Montmorency.										
Du 1er Mars, 1844 au 1er Septembre, 1845.....	1171	684	353	317	....	149	1022	....	....	(G) Jusque au 1er Mars, 1844, a fait partie du District de Dorchester.
(E) Orléans.										
Du 19 Juillet, 1845 au 21 Novembre, 1845.....	43	9	6	33	....	7	36	....	....	
(F) Forneuf.										
Du 1er Janvier, 1842 au 1er Septembre, 1845.....	1877	1217	940	586	1192	39	646	4	....	
(G) Québec.										
Du 1er Janvier, 1842 au 1er Septembre, 1845.....	10,881	6823	4550	4053	5648	37	5106	500	....	
(H) Lotbinière.										
Du 1er Mars, 1844 au 1er Septembre, 1845.....	1360	874	565	486	....	189	1171	13	....	
(I) Total.										
Totaux.....	37,206	20,129	12,287	11,469	16,101	1,418	19,477	972	495	

## TABLEAU No. II

INDIQUANT l'action de l'Ordonnance quant aux Actes anciens dans les Districts de Québec et de Gaspé.

COMTÉS.	Total des Actes anciens enregistrés depuis le 31 Décembre, 1841.	Total des propriétaires dans chaque comté suivant le dernier recensement.	Chiffre des propriétaires dans chaque comté multiplié par 3.	Différence en moins.
Gaspé.....	354	1122	3366	3012
Bonaventure.....	579	1086	3258	2070
Rimouski.....	2163	1850	5668	3495
Kamouraska.....	2140	1871	5613	3505
Islet.....	4447	1922	5766	1319
Bellevue.....	1853	1091	5973	4015
Dorchester.....	2408	4945	14535	12127
Mégantic.....	860	816	2448	1588
Portneuf.....	1291	2331	6903	5702
Montmorency.....	524	1112	3330	2512
Saguenay.....	1082	1324	3972	2890
Québec.....	6828	3445	10335	3507
Lotbinière.....	874	1933	5799	4825
Totaux.....	25708	25654	57062	51176

## TABLEAU No. III

CONSTATANT l'action de l'Ordonnance quant aux Actes nouveaux dans les Districts de Québec et de Gaspé.

COMTÉS.	Actes nouveaux enregistrés dans les 3 années expirées.	Nombre par chaque année.	Nombre de Notaires par Comté.	Chaque Notaire suppose passer 100 Actes par année.	Moitié de ces Actes requis pour l'enregistrement.	Total des Actes qui auraient dû être enregistrés chaque année.	Total pendant les trois années expirées.	Différence en moins.	REMARQUES.
Gaspé.....	77	25	(a) 0	100	50	50	150	73	(a) Il n'y a pas de Notaires dans ce Comté, les Actes y sont passés par les Juges de Paix et Missionnaires.
Bonaventure...	280	93	2	200	100	100	300	20	
Rimouski.....	570	190	10	1000	500	500	1500	330	
Kamouraska...	1076	339	15	1500	750	750	2100	924	
Islet.....	630	210	20	2000	1000	1000	3000	2370	(b) Ce Bureau existe depuis le 1er Mars, 1844.
Bellevue.....	731	...	(b) 12	1200	600	600	...	...	
Dorchester.....	1972	657	20	2000	1000	1000	3000	1128	
Portneuf.....	586	194	9	900	450	450	1350	764	
Saguenay.....	506	168	8	800	400	400	1200	694	(c) Do do
Mégantic.....	141	...	(c) 3	300	150	150	450	...	
Montmorency...	317	...	(d) 6	600	300	300	900	...	
Québec.....	4053	1351	(d) 34	3400	1700	1700	5100	3749	(e) Do do
Lotbinière.....	486	...	(e) 9	900	450	450	1350	...	
Totaux...	11455	3226	148	14900	7450	7450	20400	10652	

is-

ns.

les

ires  
s y  
de

ouis

