Le Conseil législatif et les bureaux d'enregistrement (1836)

Evelyn Kolish

Volume 35, numéro 2, septembre 1981

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/303951ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/303951ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Institut d'histoire de l'Amérique française

ISSN

0035-2357 (imprimé)

1492-1383 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Kolish, E. (1981). Le Conseil législatif et les bureaux d'enregistrement (1836). *Revue d'histoire de l'Amérique française*, 35(2), 217–230.
<https://doi.org/10.7202/303951ar>

LE CONSEIL LÉGISLATIF ET LES BUREAUX D'ENREGISTREMENT (1836)

EVELYN KOLISH
*Département d'histoire
Université Concordia*

Le 19 janvier 1836, après avoir reçu deux pétitions en faveur de l'établissement des bureaux d'enregistrement, un comité spécial du Conseil législatif du Bas-Canada envoyait à un échantillon de notables, une série de vingt-deux questions concernant le droit hypothécaire. L'appendice F du Journal du Conseil législatif pour l'année 1836 contient ces questions, les réponses reçues et le rapport que le comité présenta le 16 février. Cette enquête est d'un grand intérêt pour l'historien, pour plusieurs raisons. D'abord, elle fait partie d'une longue controverse au sujet de l'établissement des bureaux d'enregistrement¹. Cette controverse n'est qu'un des nombreux éléments du conflit entre les ethnies et les groupes sociaux dans le Bas-Canada d'avant 1837. L'enquête illustre, d'une part, la position des bourgeois britanniques et de leur organe politique, le Conseil législatif, et d'autre part, le désaccord persistant entre les ethnies. Elle révèle aussi une certaine évolution dans l'opinion canadienne, particulièrement au sujet du douaire coutumier. De plus, l'enquête est intéressante en tant qu'exemple d'un recours à l'opinion publique, avant l'élaboration d'une vraie science des sondages. Elle constitue un cas évident de manipulation du recours à l'opinion publique.

¹ La controverse autour des bureaux d'enregistrement fait partie d'une certaine interprétation historique qui oppose une bourgeoisie britannique dynamique à une élite canadienne de mentalité «féodale» ou au moins agricole, et dont les tenants les plus connus sont Donald Creighton et Fernand Ouellet. Cette interprétation semble avoir un pouvoir d'attraction populaire considérable, car elle se greffe aux stéréotypes actuels, comme en témoigne, par exemple, le livre de Dominique Clift et Sheila Arnopoulos, *Le Fait anglais au Québec* (Montréal, Éditions Libre Expression, 1979). Dans le premier chapitre de ce livre, qui est très évidemment une oeuvre de journalistes et non d'historiens, les auteurs répètent sans hésitation l'analyse des commerçants dont Creighton se fait l'écho, qui condamne le caractère anticommercial du système hypothécaire canadien et condamne aussi les Canadiens pour leur opposition au système d'enregistrement. Pourtant, l'effet supposément néfaste de l'absence des bureaux d'enregistrement reste une hypothèse sans preuve et me semble tenir beaucoup plus du préjugé que du jugement objectif. Si un jour quelqu'un entreprend une étude des effets économiques tangibles de l'établissement des bureaux d'enregistrement (et dans la même veine, de l'abolition du régime seigneurial), les historiens pourront mieux juger de la nature dite anticommerciale de ces parties du droit canadien.

Le but de la présente étude est d'abord d'esquisser l'histoire de la controverse autour des bureaux d'enregistrement et d'y situer l'enquête de 1836, puis d'examiner cette enquête de façon critique, à la lumière des standards modernes de la technique des sondages.

La question des bureaux d'enregistrement remonte aux lendemains de la Conquête. Les marchands britanniques arrivant dans la colonie après 1760 déploraient l'absence d'un registre de titres immobiliers et, en réponse à leurs demandes, un tel registre fut établi, mais il n'a guère survécu à cause d'une forte opposition de la part des seigneurs². Par la suite, la minorité britannique n'a cessé de réclamer l'établissement d'un tel registre et l'obligation d'y enregistrer non seulement les titres, mais aussi toutes les charges qui pouvaient grever un immeuble. Déjà, en 1785, les marchands britanniques essayaient d'adopter une ordonnance pour établir un système d'enregistrement, mais le projet sombra à cause de l'opposition du *French party* au Conseil³. Dès 1789, la presse anglophone critiquait le droit hypothécaire canadien et fustigeait les Canadiens pour leur opposition à l'établissement des bureaux d'enregistrement⁴. En 1805, le gouvernement provincial recevait une pétition réclamant l'établissement d'un système d'enregistrement; c'était la première d'une série en provenance des centres de peuplement britanniques, c'est-à-dire des Cantons de l'Est et des villes de Québec et de Montréal⁵.

Les Britanniques affirmaient que de tels bureaux, en permettant de déterminer facilement quelles charges grevaient un immeuble, encourageraient le commerce, l'immigration et la prospérité générale du pays. Les propriétaires pourraient ainsi obtenir du crédit plus facilement, les capitalistes pourraient investir leur argent dans le pays en toute sécurité, et les acheteurs d'immeubles auraient des titres sûrs, sans crainte de fraude.

L'existence des charges secrètes que craignaient les Britanniques résultait du droit hypothécaire canadien. Précisons d'abord qu'un *mortgage* et une hypothèque ne sont pas identiques. Un *mortgage* est un contrat réel de garantie par lequel le débiteur remet à un créancier, pour sûreté de sa dette, la possession effective d'un immeuble, avec facilité de rédemption. Il s'attache donc à un immeuble spécifique et, si les conditions du contrat ne sont

² Hilda Neatby, *Quebec: The Revolutionary Age, 1760-1791*, The Canadian Centenary Series (Toronto, McClelland and Stewart Ltd., 1966), 63, 130.

³ *Ibid.*, 200-202.

⁴ Voir les articles par «Junius» dans le *Quebec Herald and Miscellany* du 27 avril et du 29 juin 1789.

⁵ A. G. Doughty et D. McArthur, comp., *Documents relating to the Constitutional History of Canada, 1791-1818* (Ottawa, 1914), 311.

pas remplies, la propriété de l'immeuble passe au créancier. Une hypothèque, par contre, est un droit réel sur les immeubles affectés à l'acquittement d'une obligation, en vertu duquel le créancier peut les faire vendre en quelques mains qu'ils soient, et être préféré aux autres créanciers sur le produit de la vente⁶. Les hypothèques sont de trois types: légales (ou tacites), judiciaires et conventionnelles. L'hypothèque légale ou tacite résulte du droit seul (par exemple, l'enfant mineur ou l'interdit a une hypothèque sur les immeubles du tuteur ou du curateur). L'hypothèque judiciaire est celle qui résulte de jugements ou d'actes judiciaires. L'hypothèque conventionnelle naît d'une convention, c'est-à-dire d'un acte notarié (par exemple, une reconnaissance de dettes notariée comporte hypothèque). À cette époque, toutes ces hypothèques étaient générales, c'est-à-dire qu'elles affectaient tous les immeubles, actuels et futurs, du débiteur. Ces hypothèques étaient à la source de l'incertitude quant aux titres que les Britanniques comptaient éliminer par l'établissement des bureaux d'enregistrement.

Au cours des années 1820, les bureaux d'enregistrement deviennent une préoccupation constante des législateurs. Un premier projet de loi pour en établir surgit dans la Chambre d'Assemblée en 1819 mais il est rejeté. Le rapport d'un comité chargé de l'étude d'une pétition réclamant des bureaux d'enregistrement⁷ inspire un deuxième projet de loi en 1822, qui échoue également. Les arguments utilisés par les adversaires du projet — et de tous les projets semblables qui suivront — font l'objet d'un article dans la *Gazette de Québec*, peu avant le débat sur le projet⁸. Non seulement l'auteur réaffirme-t-il l'argument traditionnel (un système d'enregistrement contrarierait les lois et coutumes du pays), mais il s'interroge aussi sur le besoin d'une telle mesure et même sur son efficacité, particulièrement en dehors des grandes villes de Montréal et de Québec, et dans un pays neuf, dont la population est dispersée. Si l'enregistrement est si nécessaire à l'épanouissement du commerce, souligne-t-il, comment se fait-il que l'Angleterre, la plus grande puissance commerciale du monde, n'ait établi de tels bureaux que dans deux comtés seulement (York et Middlesex) sur une cinquantaine? D'ailleurs, le fait que tant d'hypothèques résultent d'actes notariés, contrairement aux *mortgages*, qui sont des actes sous seing privé, rend l'enregistrement moins nécessaire dans le Bas-Canada qu'en pays de *Common Law*, car l'acheteur ou le créancier prudent peut toujours vérifier chez le notaire la plupart

⁶ Pour une pleine explication des hypothèques, voir la section concernant les hypothèques dans le *Code Civil du Bas-Canada* de 1865, articles 2016 et suivants.

⁷ *JCABC* (1821), 104.

⁸ *La Gazette de Québec*, 24 décembre 1821.

des charges qui grèvent un immeuble. L'auteur suggère finalement que le remède le plus efficace à ce moment serait d'améliorer les lois existantes et de surveiller plus strictement les notaires.

Les députés canadiens montrent une certaine volonté de réforme en adoptant deux projets de loi pour faciliter les décrets volontaires qui consistent en une procédure de vente judiciaire volontaire qui opère l'extinction des privilèges et hypothèques grevant un immeuble⁹. Ils proposent en plus de mieux réglementer le notariat pour empêcher les fraudes¹⁰. Ils restent néanmoins opposés à l'enregistrement et bloquent deux projets à cette fin en provenance du Conseil législatif, en 1824 et 1825.

Une des objections contre ces premiers projets d'enregistrement était le danger de conflit avec le droit du pays, en particulier avec la protection que le droit hypothécaire offrait aux femmes mariées, aux mineurs et aux interdits. Dans un effort particulier pour concilier l'enregistrement et le droit canadien, Vallières de Saint-Réal présente en 1826 un projet de loi qu'il a soigneusement rédigé, afin de protéger les valeurs propres au système juridique français¹¹. Ce projet se heurte à une opposition nationaliste féroce, dont le ténor principal est Amable Berthelot, appuyé par D.-B. Viger. Berthelot utilise une gamme impressionnante de raisonnements. Il s'attaque directement aux motifs économiques des partisans de l'enregistrement. Dans un pays agricole, affirme-t-il, il faut encourager les cultivateurs à rester sur leurs terres, non favoriser la vente et l'agiotage. L'intérêt des cultivateurs doit d'ailleurs primer celui des commerçants. De plus, Berthelot estime qu'un système d'enregistrement serait tellement coûteux, en frais d'inscription et de transcription, en frais de voyages et en temps de travail perdu, en salaires d'avocats et de greffiers, et en frais de justice pour les nouveaux procès engendrés par le changement, que les avantages espérés seraient presque annulés. Berthelot souligne que ce coût serait prélevé sur le dos du menu peuple «en faveur de quelques grands capitalistes, d'agioteurs, d'usuriers, d'imprudents et d'une nouvelle création de fonctionnaires». Aux yeux de Berthelot, il s'agissait de fournir «de nouveaux moyens au riche d'opprimer le pauvre»¹².

⁹ Il s'agit de la 3 Geo. IV ch. 11 et de la 4 Geo. IV ch. 12.

¹⁰ Taschereau propose un projet pour éliminer les abus par les notaires en février 1824 et D.-B. Viger en présente un autre en janvier 1825.

¹¹ Pour le texte de ce projet complexe, voir le *Montreal Herald*, 8 mars 1826, ou J.-E. Roy, *Histoire du Notariat au Canada; depuis la fondation de la Colonie jusqu'à nos jours* (4 vol., Lévis, Imprimé à la Revue du Notariat, 1900-1902), II: chapitre 36.

¹² J.-E. Roy, *Le notariat au Canada*, II: 396.

Mais le cœur de son opposition, c'est l'argument nationaliste. Il voit dans la demande des bureaux d'enregistrement l'esprit anti-canadien des partisans de l'union entre le Haut et le Bas-Canada:

Cet esprit de l'union qui exploite avec une activité incessante toutes les circonstances qui se présentent, au désavantage des anciens habitants du pays, se donne bien garde d'attribuer à leur vraie cause les revers de notre commerce. Il saisit avec avidité cette occasion de calomnier nos lois et nos institutions.¹³

À son avis, l'établissement des bureaux d'enregistrement ne saurait satisfaire les Britanniques, qui s'attaqueraient bientôt aux douaires et au droit hypothécaire, car ces éléments du droit canadien empêcheraient le bon fonctionnement d'un système d'enregistrement¹⁴. Accepter le projet serait une démarche menant à l'expropriation des Canadiens et à la destruction de leurs lois.

Berthelot convainc ses collègues, et le projet est remis au premier lundi d'août, c'est-à-dire aux calendes grecques. Trois autres projets d'enregistrement provenant du Conseil législatif avortent également en 1826, 1827 et 1828.

En 1829, le Parlement provincial adopte une loi pour pourvoir à l'extinction des hypothèques secrètes, (la 9 Geo. IV ch. 20), qui permet d'obtenir un titre sûr par un simple jugement de cour, sans vente judiciaire. En 1830, la première brèche s'ouvre dans l'opposition de l'Assemblée. Les députés adoptent un projet de loi établissant des bureaux d'enregistrement dans cinq comtés des Cantons de l'Est. Deux fois, en 1831 et 1834, les dispositions de cette loi (la 10/11 Geo. IV ch. 8) sont étendues à d'autres comtés, mais seulement, pour les terres tenues en franc et commun soccage. Inévitablement, l'agitation pour un système général d'enregistrement reprend.

En 1836, l'Assemblée et le Conseil législatif étudient des pétitions de Montréal et de Québec réclamant un système d'enregistrement général¹⁵. L'Assemblée reconnaît enfin certains inconvénients du régime hypothécaire. Un comité spécial suggère que ce problème soit relié au besoin global d'ajuster le droit aux changements économiques et sociaux. Le comité craint, cependant, les solutions partielles tendant à miner le droit canadien, et préfère reporter le problème au moment où il serait éliminé par la codification, en même temps que seraient éliminées aussi les nombreuses

¹³ *Ibid.*, II: 399.

¹⁴ En effet, quelques commentateurs anglophones attaquaient déjà les douaires et le droit hypothécaire. Voir par exemple l'article par «U.L.P.» dans la *British Colonist and Saint Francis Gazette*, 11 décembre 1823.

¹⁵ Pour ces deux pétitions, voir *JCABC* (1836), 195, 232.

anomalies créées par l'invasion du droit anglais. Le rapport du comité suggère néanmoins deux mesures concrètes: la restauration du stellionat (une peine pour la fraude) et un amendement de la loi pour pourvoir à l'extinction des hypothèques secrètes, afin que cette loi puisse purger non seulement les hypothèques judiciaires et conventionnelles mais aussi les hypothèques légales. Finalement, le comité de l'Assemblée croit désirable de restreindre l'action hypothécaire pour le douaire.

L'Assemblée montre donc une ouverture nouvelle envers l'idée d'une modernisation du droit hypothécaire — pourvu qu'elle s'accomplisse à la française — tout en rejetant une réforme d'inspiration britannique.

Au même moment, le Conseil législatif entame l'enquête que nous allons étudier de plus près, qui aboutit à un projet de loi pour abolir le douaire coutumier et rendre toutes les hypothèques spéciales. Ce projet, le dernier proposé avant les rébellions, est rejeté par l'Assemblée, comme on pouvait le prévoir. Le système d'enregistrement tant souhaité par les Britanniques et tant redouté par les Canadiens est imposé finalement par une ordonnance du Conseil Spécial en 1841 (la 4 Vict. ch. 30).

L'enquête de 1836 se situe donc au coeur de la lutte entre l'Assemblée et le Conseil, et les groupes sociaux et ethniques qu'ils représentent, pour dominer le gouvernement de la colonie. Le Conseil législatif, château fort des Britanniques, frustrés à maintes reprises dans leurs efforts d'introduire le système d'enregistrement, essaie par le moyen de l'enquête de se gagner l'appui de l'opinion publique. Le rapport affirme triomphalement la position traditionnelle du Conseil: il conclut que le système hypothécaire cause une grande incertitude; que les procédures existantes dissipent peu cette incertitude, tout en étant coûteuses et lentes; que cette insécurité empêche la libre circulation du crédit et éloigne les immigrants britanniques; que la meilleure solution à ce problème serait l'établissement des bureaux d'enregistrement, qui ne causeraient aucun mal et avantageraient l'agriculture autant que le commerce; qu'il serait désirable aussi de rendre toutes les hypothèques spéciales, d'abolir le douaire coutumier et d'exiger des tuteurs et des curateurs une caution spécifique au lieu d'une hypothèque légale. Le comité semble avoir choisi les répondants, rédigé les questions et traité les données de façon à garantir un résultat hautement satisfaisant.

Analysons ces trois facteurs: le choix des personnes interrogées, la formulation des questions et le traitement des réponses.

Dans les sondages modernes, le choix de l'échantillon est d'une importance primordiale. Le nombre de personnes interrogées est moins important que la représentativité de l'échantillon. Néanmoins, un texte à l'intention des étudiants universitaires faisant l'apprentissage des techniques de sondage estime des échantillons de 100 à 500 suffisamment précis, pourvu qu'ils soient soigneusement choisis¹⁶. Des sondages professionnels de grandeur moyenne comptent entre 1 500 et 5 000 répondants. Or, le nombre de personnes interrogées dans l'enquête du Conseil n'est que de 53. Les résultats sont donc moins fiables à cause de ce nombre très restreint.

Il faut préciser qu'il est peu probable que les membres du Conseil législatif eussent reconnu la valeur d'un sondage de l'opinion publique comme telle. Leur approche était résolument et explicitement élitiste, comme le montre clairement la phrase suivante, tirée du rapport final: «Ceux qui par leurs connaissances personnelles et leur expérience sont les plus propres à juger sont généralement d'opinion que...»¹⁷ L'échantillon des personnes choisies n'est donc pas, de premier abord, représentatif de la population générale de la colonie, mais des personnes qui, selon le comité, sont les plus aptes à juger de la question. Malheureusement, le Conseil ne fournit pas la liste des caractéristiques présidant au choix de ces personnes. Puisque nous ne possédons pas non plus la liste de ceux à qui on a expédié le questionnaire et qui n'y ont pas répondu, nous sommes obligée de reconstruire les critères de sélection d'après les seuls 53 répondants.

Compte tenu de l'époque, il est normal qu'aucune femme n'ait été interrogée. Cependant, dans une province où plus de 80% de la population était d'origine française, il paraît surprenant qu'ont ait deux fois plus de répondants britanniques que de répondants canadiens (35 contre 18). Ce biais pourrait se retrouver dans la liste des envois et, si cette hypothèse est exacte, il semblerait que pour les Britanniques qui dominent le Conseil, les leurs sont deux fois plus aptes, par leurs connaissances et par leur expérience, à bien juger du problème. Bien que les données biographiques ne soient pas facilement accessibles pour l'époque, nous avons découvert quelques autres caractéristiques de l'échantillon. Quatorze des répondants étaient des actionnaires soit de la Banque de Montréal,

¹⁶ Bernard C. Hennessey, *Public Opinion*, 2^e éd. The Wadsworth Series in Politics (Belmont, California, Wadsworth Publishing Co., 1970), 96.

¹⁷ *JCLBC* (1836), appendice F.

soit de la Banque de Québec, ou de la City Bank¹⁸. Et parmi ce groupe, quatre étaient actionnaires dans plus d'une banque, et deux étaient des présidents de banque (Molson et Frothingham). Deux Canadiens se trouvent parmi ces actionnaires de banque.

Parmi les Canadiens qui ont répondu, on compte aussi deux seigneurs de vieille souche (P.-A. de Gaspé et Hertel de Rouville), le protonotaire de la Cour du Banc du Roi (J.-F. Perrault), trois députés modérés (A. Dionne, C.-E. Casgrain et Hugues Heney, qui sera plus tard conseiller exécutif), quatre responsables des élections (P. Vézina, G. Boisseau, L. Guillet et D.-B. Papineau), deux inspecteurs d'écoles (Bouthillier et Casgrain) et trois personnes autorisées par la Cour du Banc du Roi à recevoir des déclarations sous serment (Dionne, Desbarats et Letourneau)¹⁹.

Parmi les Britanniques, il y a plusieurs marchands et industriels, tels John Molson et John Frothingham, J.D. Gibb, William Patton et Andrew Paterson. Edward Glackmeyer est notaire et Edward Burroughs protonotaire. T.C. Aylwin est *High Constable* et deviendra juge. Routh est commissaire général. H.W. Ryland, francophobe invétéré, est depuis longtemps conseiller exécutif. John Neilson, l'ancien propriétaire de la *Gazette de Québec*, est un député patriote modéré. Freer, Fraser, McPherson, Primrose et Sheppard sont parmi ceux que la Cour a autorisés à recevoir les déclarations sous serment. Nous avons donc ici un groupe de notables où prédominent des marchands, des fonctionnaires et des hommes jouissant de la confiance du gouvernement. Le Conseil semble donc avoir choisi les personnes les plus susceptibles de favoriser les bureaux d'enregistrement. On peut supposer, sans pouvoir le prouver, que les répondants favorables à l'enregistrement sont surreprésentés.

La formulation des questions constitue une partie importante des sondages. Pour des résultats fiables, il faut que les questions soient simples, claires et neutres. Cependant, la plupart des questions posées par le comité du Conseil sont, de fait, des questions à choix multiples dont la formulation suggère clairement les réponses désirées. En particulier, on retrouve souvent des formulations comme «n'y a-t-il pas», «ne se fait-il pas», «n'êtes-vous pas d'opinion», «ne résulterait-il pas un bien public», «ne donnerait-il

¹⁸ Étaient actionnaires de la Banque de Montréal, John Molson, Turton Penn, J.D. Gibb, A. Paterson, John Frothingham, W. Yale, T. Bouthillier; de la Banque de Québec, Edward Burroughs, Amable Dionne, Noah Freer et J. Fraser; de la City Bank, John Frothingham, E. Burroughs, B. Holmes, S. Gerrard, J. H. Lambe, Turton Penn, J. Fraser. *JCABC* (1836), appendice J.

¹⁹ Pour la liste des hommes autorisés à recevoir les déclarations sous serment voir la *Gazette de Québec* (le journal officiel, non celui de Neilson), 12 novembre 1835.

pas», «ne contribuerait-il pas», etc. La question 17, par exemple, appelle une réponse affirmative et en comporte les motifs mêmes:

N'êtes-vous pas d'opinion que les supercheries et fraudes auxquelles la difficulté de découvrir les hypothèques et autres charges donnent lieu, et le délai qui s'ensuit pour obtenir une confirmation de titre, empêchent les Emigrés du Royaume-Uni de s'établir en plus grand nombre dans les Seigneuries, et les engagent à donner la préférence au Haut-Canada et aux États-Unis, où les Bureaux d'Enregistrement sont universellement établis?²⁰

Finalement, l'interprétation des réponses par le comité laisse à désirer. Le comité ne dresse pas un tableau numérique des réponses mais rédige plutôt un rapport en guise de sommaire. En l'absence de chiffres, on s'attendrait au moins à la mention et à la description des opinions dissidentes. Tel n'est pas le cas. Le comité ne signale que l'opinion majoritaire et tait l'existence d'un écart significatif entre les réponses des deux groupes ethniques pour plusieurs questions. Une analyse du rapport, comparée aux réponses et au tableau de pourcentages que j'en ai dressé, démontre l'inexactitude des conclusions²¹.

Le rapport affirme d'abord que le système hypothécaire cause une grande incertitude, tout en exigeant de grandes dépenses en argent, en temps et en efforts. Ces conclusions découlent des réponses aux sept premières questions²². Une nette majorité appuie

²⁰ *JCLBC* (1836), appendice F.

²¹ Pour les tableaux des réponses et la liste des répondants voir p. 228-230.

²² «1. Est-il possible, dans l'état actuel de la Loi en cette Province, relativement aux Hypothèques sur les propriétés réelles dans les Seigneuries, d'être certain qu'une propriété n'est pas grevée d'hypothèques ou de charges, ou jusqu'à quel montant elle est ainsi grevée?

2. Y a-t-il aucuns et quels sont les moyens de découvrir qu'un Instrument qui affecte un Titre ou qui crée ou produit une Hypothèque sur une propriété, a été produit ou est connu aux acheteurs ou personnes ayant l'intention de prêter de l'argent au moyen d'une Hypothèque sur des propriétés?

3. Avez-vous eu connaissance de cas où des individus ayant été assujettis à des pertes ou aient risqué de faire des pertes ou aient été privés de telles propriétés ou de leurs hypothèques sur icelles, par la découverte d'hypothèques ou de charges antérieures qui ne leur avaient pas été révélées par les vendeurs ou les débiteurs, et qu'ils ne pouvaient pas découvrir au tems auquel ils avaient acheté telle propriété, ou prêté de l'argent au moyen d'une hypothèque sur icelle?

4. N'y a-t-il pas plusieurs actions hypothécaires intentées dans chaque Terme Supérieur de la Cour du Banc du Roi de cette Province, et dans la plus grande partie de telles actions les défendeurs n'ignorent-ils pas les hypothèques que l'objet de telles actions est de forclore?

5. La pratique dans plusieurs cas, n'est-elle pas d'avoir recours à l'Acte qui pourvoit à l'extinction d'hypothèques ou de charges secrètes sur des terres, ou d'adopter d'autres moyens et d'encourir des dépenses considérables pour se mettre à l'abri des hypothèques secrètes ou cachées?

6. Ne se fait-il pas des recherches, enquêtes et perquisitions [*investigations*] nombreuses de titres et d'arrangemens de famille avant aucun achat ou hypothèque, pour constater autant que possible que le titre est sûr et exempt de toute charge?

ces conclusions dans les deux groupes ethniques, mais le comité ne signale pas que cette majorité est toujours moins grande chez les Canadiens interrogés. Il existe, par exemple, un écart significatif entre les réponses des deux groupes à la deuxième question: 39% des Canadiens estiment qu'il y a des moyens de vérifier l'existence d'hypothèques contre seulement 9% des Britanniques.

Résumant les réponses aux prochaines sept questions²³, le comité affirme que les témoignages désignent les bureaux d'enregistrement comme le meilleur moyen de dissiper cette incertitude. Encore une fois, l'analyse des réponses confirme cette conclusion, mais elle indique qu'il y a toujours moins de Canadiens que de Britanniques qui adhèrent à cette opinion. De plus, plusieurs Canadiens donnent une approbation restreinte aux bureaux d'enregistrement. Certains les approuvent à la condition que le droit du pays ne soit pas bouleversé; d'autres, au contraire, croient qu'il faut modifier le droit pour que ces bureaux deviennent efficaces. Peu de Britanniques font ces distinctions.

7. Quelles sont les dépenses à encourir pour obtenir une confirmation de titre sous l'Acte de la 9e. Geo. IV. chapitre 20, pour pourvoir plus efficacement à l'extinction des charges secrètes sur les terres, et l'espace de temps dans laquelle le Jugement de la Cour est ordinairement obtenu?» *JCLBC* (1836) app. F. Le piètre français de la formulation des questions résulte de la pauvre qualité de la traduction habituelle de l'époque, puisque la version anglaise est clairement l'originale.

²³ «8. Un Régistre dans les Comtés faisant voir à l'égard des terres dans le Comté, quelles hypothèques, charges ou autres transports ont été payés ou annulés, ne donnerait-il pas un moyen de mettre à l'abri des risques que courent les acheteurs ou ceux qui ont des hypothèques, en ce que telles charges sont cachées? Donnez les raisons sur lesquelles est fondée votre opinion pour l'affirmative ou la négative de cette question?

9. L'opération d'un tel Régistre ne contribuerait-il pas considérablement à empêcher ou prévenir de semblables fraudes résultant de ce que telles hypothèques ou charges demeurent cachées? Donnez les raisons sur lesquelles vous fondez votre opinion pour l'affirmative ou la négative?

10. Un pareil Régistre ne contribuerait-il pas efficacement à diminuer le tems et les dépenses nécessaires pour obtenir un titre sûr en achetant des propriétés ainsi qu'en prêtant de l'argent hypothéqué sur icelles?

11. Croyez-vous que la découverte qu'un tel Régistre donnerait les moyen de faire d'hypothèques et d'autres charges, causerait plus de mal que de bien? Donnez les raisons et les faits particuliers sur lesquels vous fondez votre opinion pour l'affirmative ou la négative sur cette question?

12. Pensez-vous que la découverte par tel Régistre, d'arrangements et accords de famille, produirait plus de mal que de bien? Donnez vos raisons de votre opinion dans la négative ou l'affirmative sur cette question, avec tous les faits particuliers sur lesquels vous fondez cette opinion?

13. Avez-vous eu connaissances d'aucuns inconvénients, ou n'avez-vous pas au contraire eu occasion de savoir qu'il est résulté des avantages par la facilité que procurait la nécessité d'enregistrer les Testaments, Donations, et autres Instrumens, en constatant les dispositions des propriétés réelles ou Hypothèques sur icelles? Donnez vos raisons d'une opinion affirmative ou négative sur cette question avec tous les faits particuliers sur lesquels vous fondez cette opinion.

14. De semblables Régistres ne seraient-ils pas avantageux en ce qu'ils mettraient les Créanciers à même de constater les vraies circonstances des propriétés réelles de leurs débiteurs?» *Ibid.*

Les réponses aux trois questions suivantes²⁴ montrent encore une fois un écart important entre les Canadiens et les Britanniques. Chez les Britanniques, 83% connaissent des personnes qui n'ont pu obtenir d'emprunts à cause de l'incertitude de leurs titres de propriété, contre seulement 50% des Canadiens; 91% des Britanniques croient que cette incertitude repousse les immigrants britanniques contre 61% des Canadiens; 91% des Britanniques pensent que l'enregistrement favoriserait également le commerce et l'agriculture, tandis que 50% des Canadiens en doutent. Le rapport du comité ne mentionne pas ces écarts. Le texte suivant reflète sa façon d'interpréter les réponses:

Ceux qui par leurs connaissances personnelles et leur expérience sont les plus propres à juger, sont généralement d'opinion que la différence d'habitudes, de manières, de langage et de Lois des habitants du Bas-Canada, ont seulement en partie l'effet d'engager les émigrés à préférer de s'établir dans le Haut-Canada et les États-Unis, et que cette préférence marquée vient principalement du défaut de sûreté pour placer leurs fonds dans ce pays, et des délais et dépenses qu'il faut subir même pour obtenir la simple protection que donne un décret ou un jugement de confirmation.²⁵

Le chercheur moderne trouve plus convaincante l'opinion de T. S. Brown, un des témoins:

This argument has been used for party purposes and is true to a certain extent, but Emigrants go to the States and Upper Canada, not for Register Offices of which they know little, but for a better climate.²⁶

²⁴ «15. Est-il jamais arrivé à votre connaissance que des individus n'aient pu obtenir de l'argent sur la sûreté de leurs propriétés réelles, quoiqu'elles ne fussent pas hypothéquées ou qu'elles ne le fussent qu'en partie, vû l'impossibilité de procurer aux personnes qui autrement auraient été disposées à prêter leur argent que telle propriété n'était pas hypothéquée ou ne l'était qu'en partie?

16. L'établissement, dans les Seigneuries, de Bureaux d'Enregistrement favoriserait-il le Commerce aux dépens de l'agriculture, ou ne contribuerait-il pas à la prospérité des deux?

17. N'êtes-vous pas d'opinion que les supercheries et fraudes auxquelles la difficulté de découvrir les hypothèques et autres charges donnent lieu, et le délai qui s'en suit pour obtenir une confirmation de titres, empêchent les Émigrés du Royaume-Uni de s'établir en plus grand nombre dans les Seigneuries, et les engagent à donner la préférence au Haut-Canada et aux États-Unis, où des Bureaux d'Enregistrement sont universellement établis? *Ibid.*

²⁵ *Ibid.*

²⁶ *Ibid.*

Il est fort intéressant de noter que les deux groupes ethniques sont essentiellement d'accord sur le besoin d'abolir le douaire coutumier et de rendre spéciales les hypothèques²⁷.

TABLEAU I

QUESTION	Oui						Non						Indécis					
	Br.		Can.		Tot.		Br.		Can.		Tot.		Br.		Can.		Tot.	
	n°	%	n°	%	n°	%	n°	%	n°	%	n°	%	n°	%	n°	%	n°	%
1	4	11	5	27	9	17	30	86	12	67	42	79	1	3	1	6	2	4
2	3	9	7	39	10	19	30	86	10	56	40	76	2	6	1	6	3	6
3	32	91	15	83	47	89	2	6	2	11	4	8	1	3	1	6	2	4
4	25	71	12	67	37	70	—	—	—	—	—	—	10	29	6	33	16	30
5	32	91	14	78	46	87	—	—	—	—	—	—	3	9	4	22	7	13
6	34	97	14	78	48	91	—	—	2	11	2	4	1	3	2	11	3	6
7	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	17	49	6	33	23	43
8	32	91	12	67	44	83	2	6	6	33	8	15	1	3	—	—	1	2
9	33	94	13	72	46	87	1	3	5	28	6	11	1	3	—	—	1	2
10	33	94	15	83	48	91	1	3	3	17	4	8	1	3	—	—	1	2
11	34	97	11	61	45	85	—	—	6	33	6	11	1	3	1	6	2	4
12	33	94	11	61	44	83	—	—	5	28	5	9	2	6	2	11	4	8
13	27	77	12	67	39	74	—	—	3	17	3	6	8	23	3	17	11	21
14	34	97	15	83	49	93	—	—	3	17	3	6	1	3	—	—	1	2
15	29	83	9	50	38	72	3	9	6	33	9	17	3	9	3	17	6	11
17	32	91	11	61	43	81	2	6	5	28	7	13	2	6	2	11	4	8
18	31	89	15	83	46	87	1	3	2	11	3	6	3	9	1	6	4	8
19	25	71	13	72	38	72	2	6	4	22	6	11	8	23	1	6	9	17
20	21	60	8	44	29	55	7	20	8	44	15	28	7	20	2	11	9	17
21	25	71	11	61	36	68	5	14	5	28	10	19	5	14	2	11	7	13
22	20	57	5	28	25	47	12	34	12	67	24	45	3	9	1	6	4	8

²⁷ Il s'agit des réponses aux questions 18 et 19:

«18. Résulterait-il plus de bien que de mal s'il était pourvu par une Loi, qu'à l'avenir les hypothèques seront spéciales et non générales?

19. Est-il à propos de retenir le douaire coutumier ou de l'abolir, et de statuer par une Loi, qu'à l'avenir tous droits de douaire seront particularisés et appliqués d'une manière spéciale?» *Ibid.*

Les deux tableaux présentent l'analyse quantitative des réponses. Noter que le pourcentage des Britanniques est calculé sur 35, celui des Canadiens sur 18, et celui du total sur 53. Pour la question 7, qui ne se présente pas sous la forme de oui ou de non, les réponses varient entre des frais de £8 et £24, et des délais de 4 à 10 mois. Seulement la catégorie des indécis a été retenue pour le tableau. Pour les questions 11, 12, 13 et 18, les catégories «plus de bien» ou «plus de mal» ont été traitées comme des «oui» et les catégories «plus de mal», «plus désavantageux» ont été assimilées aux «non». La question 16 est présentée séparément dans le tableau II, puisqu'elle ne peut pas se réduire à deux réponses opposées.

QUESTION 16

Commerce						Les deux						Ni l'un ni l'autre						Indécis					
Can.		Tot.		Br.		Can.		Tot.		Br.		Can.		Tot.		Br.		Can.		Tot.		Br.	
n°	‰	n°	‰	n°	‰	n°	‰	n°	‰	n°	‰	n°	‰	n°	‰	n°	‰	n°	‰	n°	‰	n°	‰
3	17	3	6	33	94	9	50	42	79	1	3	3	17	4	8	1	3	3	17	4	8		

Le rapport donne une interprétation qui déforme les réponses aux questions 20 et 21: «Les maux du système actuel relativement aux tuteurs et Curateurs sont aussi démontrés, et le remède proposé consiste à exiger une caution spécifique que les deux donneront.»²⁹ Seulement 55% des réponses (60% des Britanniques et 44% des Canadiens) indiquent que les tuteurs et les curateurs abusent de leur fonction, et nombre de ces réponses sont basées sur des oui-dire. Quant au recours à une caution spécifique, il y a un écart de 10% entre les réponses des Britanniques et celles des Canadiens (71% contre 61%). Les Canadiens qui s'y opposent évoquent le fait que la charge de tuteur est déjà dure et qu'on ne peut pas la refuser. Il se trouve même deux Britanniques qui exigeraient une caution des curateurs mais non des tuteurs, partageant l'opinion des Canadiens qui estiment cette charge déjà très lourde.

29 «20. Avez-vous eu connaissance de cas où des biens confiés à la manutention de
 urs ou de Curateurs élus en conformité aux Lois existantes, aient été gérés ou dissipés
 et manière frauduleuse et qu'il en soit résulté des pertes aux personnes pour la conserva-
 du bien desquelles telles nominations avaient eu lieu?

21. Pourrait-on parvenir d'une manière plus efficace à obtenir le but que la Loi a en vue, si l'on exigeait des Tuteurs et Curateurs de donner caution spéciale par eux-mêmes ou des cautions au montant requis par le Juge?» *Ibid.*

Le comité ne tient aucun compte de ces réticences et de ces nuances³⁰.

En somme, l'enquête est révélatrice non seulement par les attitudes qu'elle met en relief, mais aussi par son biais. Elle réaffirme la position traditionnelle des Britanniques. Un aspect important de cette position est une insensibilité, voire une hostilité, envers les éléments du problème qui inquiètent les députés canadiens: l'intégrité du droit canadien et des valeurs sociales qu'il véhicule. D'autre part, les réponses au questionnaire suggèrent que certains Canadiens commencent aussi à favoriser des réformes dans le domaine du droit hypothécaire. Finalement, l'enquête devient, par son propre parti pris, un exemple et un symbole des motifs partisans et nationaux qui sont à la base même de l'impasse législative de l'époque.

Appendice

Noms des personnes qui ont répondu au questionnaire

Britanniques: T. C. Aylwin, W. Berckzy, George Black, T. S. Brown, E. Burroughs, Castle, W. C. H. Coffin, Cottrell, J. Fraser, Noah Freer, John Frothingham, S. Gerard, J. D. Gibb, E. Glackmeyer, H. Griffin, B. Holmes, James Holmes, H. Hughes, J. H. Lambe, J. McCord, L. McPherson, John Molson, H. Mount, John Neilson, A. Paterson, W. Patton, G. Pemberton, Turton Penn, Primrose, R. J. Routh, H. W. Ryland, W. Sheppard, A. Simpson, B. Wagner, W. Yule.

Canadiens: Bellefeuille, G. Boisseau, T. Bouthillier, C.-E. Casgrain, Cressé, E. Desbarats, A. Dionne, Ph.-A. de Gaspé, L. Guillet, Hugues Heney, J.-D. Lacroix, P.-L. Letourneau, G. Marchand, E. Mayrand, D.-B. Papineau, J.-F. Perreault, H. de Rouville, P. Vézina.

³⁰ La dernière question, le numéro 22, demande: «Ne résulterait-il pas un bien public et les transactions en propriétés réelles ne seraient-elles pas rendues plus faciles, si les jugemens rendus dans les différens districts, et les Actes Ministériels des Juges en vertu desquels des hypothèques ou charges sur des propriétés réelles sont créées par l'opération de la Loi, devaient être enregistrés sans délai dans le Bureau du Protonotaire du District de Québec?» *Ibid.*. Voici la seule question pour laquelle la majorité chez les Britanniques est inférieure à 60%. Plus de la moitié de ceux qui ont répondu «non» ont indiqué une préférence pour que les jugemens soient enregistrés dans les bureaux d'enregistrement ou au moins dans tous les districts judiciaires, plutôt qu'à Québec. Encore une fois, le rapport du comité n'indique pas ses différences d'opinion.