

"Faits chronologiques du Cadastre"

Par Feu F. Rosario GENEST, A. G.

Québec

Le Cadastre est une loi de la Province de Québec se rapportant au Domaine.

Le Domaine, c'est la propriété privée. La Province de Québec est une partie importante de cet immense territoire appelé "La Nouvelle France" sous la domination française et acquis au Royaume de France par les découvertes et prises de possession de Jacques Cartier, possessions faites au nom du Roi de France : François Ier.

En effet, nous voyons dans notre histoire que Jacques Cartier, en 1535 et 1536 fit acte de prises de possession en plantant des croix : à l'entrée du Bassin-de-Gaspé, avec l'inscription "VIVE LE ROI DE FRANCE", à Hochelaga sur la montagne qu'il appela Mont-Réal, sur une île à l'embouchure de la Rivière de Fouer ou Foix (St-Maurice). En 1536, avant de repartir pour la France, Jacques Cartier planta une troisième croix sur les bords de la rivière Ste-Croix (St-Charles) avec l'inscription "FRANCUS PRIMUS, REX FRANCORUM REGNAT".

Voilà des actes de prises de possession qui ont un caractère bien solennel au point de vue religieux, mais qui ont aussi une portée juridique importante. Toutes ces découvertes et ces prises de possession faites par Jacques-Cartier, l'ont été au nom de son Souverain, le Roi de France. Or, d'après les principes du droit international du temps, ces nouveaux pays ainsi découverts appartenaient au royaume du souverain qui les avait ainsi fait découvrir. On peut donc dire que ces nouveaux pays ayant été incorporés au royaume de France en faisaient partie intégrante, et le roi de France pouvait alors en disposer suivant les lois et coutumes du temps.

A partir de 1598, le roi de France donne en une seule et grande seigneurie, le pays du Canada, Hochelaga, Terre-Neuve, Labrador... etc... au marquis de la Roche avec pouvoir de bailler en tous droits de propriété : en fiefs, seigneuries, châtellenies, comtés, vicomtés, baronnies et autres dignités relevant du roi. C'est en vertu des pouvoirs donnés par le roi à ses vice-rois et aux autres représentants, que les terres de la Nouvelle-France, faisant partie du domaine de la Couronne, sont passées dans le Domaine privé des particuliers, par des concessions faites par l'autorité compétente aux différentes époques de notre histoire. C'est là l'origine de la propriété privée en notre pays.

“ SEIGNEURIES ”

Les trois premières concessions en seigneuries sont celles : du Sault-au-Matlot, de St-Joseph ou Lepinay en date de 1626 à Samuel de Champlain, le digne fondateur de Québec, de Notre-Dame-des-Anges aux Père Jésuites en 1626 par la Commission du Marquis de la Roche. La Compagnie des Cent-Associés a fait au moins une cinquantaine de concessions en seigneuries ou autrement, tout le temps de son administration de 1627 à 1663 ; c'est-à-dire durant 36 ans. Sous la Compagnie des Indes-Occidentales, un grand nombre de seigneuries ont été concédées. Cette Compagnie qui pouvait, par sa charte, durer 40 ans, ne fut en existence que pendant dix ans de 1664 à 1674. C'est surtout aux dates des 27 octobre et 3 novembre 1672 respectivement, qu'un grand nombre de seigneuries furent faites à certains officiers militaires des régiments, établis alors dans la Nouvelle-France.

Quoique ces seigneuries fussent concédées à des militaires, ce ne fut pas en seigneurie timar. Une seigneurie timar était un fief militaire accordé en Turquie par le grand seigneur à un soldat turc qui en percevait les impôts, à la charge d'entretenir plusieurs cavaliers et de fournir lui-même le service militaire. Le détenteur d'un timar s'appelle : TIMARIOT.

Sous le Gouvernement Royal de 1674 à 1760, il fut fait un grand nombre de concessions en seigneurie. Il y eut pendant ces quatre périodes de la domination française, à peu près 250 concessions seigneuriales. Toutes ces concessions faites aux seigneurs furent faites avec pouvoir de concéder à leur tour à des colons ou censitaires. Ce pouvoir de concéder fut obligatoire par l'arrêt du 6 juillet 1711. Les seigneurs furent obligés de faire des concessions de terres à ceux qui en demandaient. A défaut par eux de ce faire, le censitaire pouvait obtenir de l'intendant une concession dans une seigneurie sur le refus du seigneur de concéder.

Ces terres étaient concédées aux censitaires en paiement des cens (redevances) et rentes (ce qui est dû tous les ans). C'était en général une somme modique ; quelques sous par arpents, payables en argent, en nature ou en chapons.

Le cens était la reconnaissance du domaine direct du seigneur sur son censitaire. Lods et ventes, c'était une taxe lourde payable lors de la transmission d'une terre dans la seigneurie, à titre autre qu'à titre de succession ou équivalant à succession. Cette taxe était de 12% du prix de vente, payable au seigneur. (Le règne des spéculateurs sur des lots de colon n'a pas dû originer à cette époque-là).

Il y avait beaucoup d'autres charges : banalité du moulin, corvées,

ces dernières charges ont été abolies par l'Acte d'Abolition de la tenure seigneuriale passé en 1854, excepté toutefois le cens et rentes.

La Couronne a indemnisé les seigneurs pour la perte de ces charges, mais elle a laissé aux censitaires le paiement des cens et rentes seulement et ce droit est encore payable au seigneur par les censitaires. Cependant par la loi Bouchard, les cens et rentes doivent être payés en y ajoutant un fonds d'amortissement tous les ans pendant vingt ans pour se libérer à jamais de toutes redevances sur le lot.

Le système seigneurial a été un bon système de concession des terres pour ce temps-là. Voici ce que dit à ce sujet monsieur Andrew Stuart, président d'un Comité législatif chargé de faire enquête en 1820 sur l'administration des terres publiques :

"Le système des seigneuries est propre à produire et a produit en ce pays une division égale des terres; chose favorable au bonheur des hommes, aux bonnes moeurs, aux habitudes d'industrie, à la stabilité des lois du gouvernement et à la force militaire du pays".

Et Sir Hippolyte-Louis Lafontaine disait ce qui suit : "L'Institution féodale introduite au Canada par les rois de France, telle que modifiée ensuite par les lois spéciales pour l'adopter à l'établissement d'un pays nouvellement acquis à la couronne de ses rois, pays couvert de forêts gigantesques, soumis à un climat très rude, habité uniquement par des hordes sauvages, a été regardée par des hommes impartiaux comme éminemment calculée, dans l'origine, à assurer le succès de cet établissement. En effet, dans les circonstances où la colonie de la Nouvelle-France a été fondée, on ne pouvait s'attendre à ce que la masse des premiers colons, qui tôt ou tard devait devenir propriétaire du sol, put apporter avec elle d'autres moyens que son énergie et son amour du travail pour concourir à jeter les fondements d'une nouvelle patrie dans la Nouvelle France".

Pour plus amples détails sur le sujet du Domaine, voir : "Traité du Domaine" par Jean Bouffard, avocat, officier en loi au Ministère des Terres & Forêts, et professeur de Législation Domaniale à l'Université de Québec (1921).

Une seigneurie est une étendue de terre de dimension en superficie non uniforme. Le propriétaire d'une seigneurie porte le nom de seigneur. Sous la domination française, le mode de concession des terres était celui de tenure seigneuriale (Tenure seigneuriale est le mode de concession d'une seigneurie).

Les lignes latérales des seigneuries sises sur les rives du fleuve St-Laurent courent nord-ouest, les lignes arrières courent nord-est ou sont parallèles à la rive du fleuve. Les lignes latérales des seigneuries de chaque côté de la rivière Richelieu courent est ou ouest, les lignes

arrières sont parallèles aux rives de la rivière Richelieu ou courent nord. Les lignes latérales des seigneuries ayant front sur la rivière Ottawa courent nord-est et leurs lignes arrières courent nord-ouest. Toutes ces courses sont astronomiques (vraie du monde, d'après une expression de ce temps-là). La direction des lignes dans les seigneuries a été établie par une ordonnance du Conseil Souverain.

Les seigneuries pour fins de concession aux censitaires furent divisés en concessions, rangs, côtés, trait-carrés. Ces concessions portaient des numéros d'ordre ou des noms propres, des noms d'accidents de terrain, de rivière, principalement des noms de saints. Les lignes séparant deux concessions portent le nom de cordon, ou fronteau, ou ligne de concession.

Il y avait aussi dans chaque seigneurie une commune. La Commune était un terrain ou un grand enclos qui appartenait à tous les habitants, elle était réservée pour y faire paître les animaux en commun, ou pour la culture en commun, s'il y avait lieu, surtout en foin. Les clôtures, les fossés et l'entretien étaient du ressort des habitants. Les Communes dans les seigneuries ont toujours été un sujet de disputes, chicanes et procès. Ex:— La Commune du Fargy dans la seigneurie de Beauport; la Commune de Ste-Anne de la Pérade; voir les rapports du Conseil Souverain.

Le trait-carré est la ligne de concession sur laquelle les lignes latérales des lots tombent perpendiculairement. Le trait-carré s'emploie encore pour désigner la concession ou le rang. Il s'emploie de plus pour désigner l'endroit de la résidence. Ex:— Je suis moi-même né au trait-carré de St-Henri-de-Lauzon, Cté de Lévis. Les gens de tel trait-carré.

Les abouts sont des restants ou surplus de concession quand un trait-carré est établi.

Pour fins d'établissement des colons, les concessions étaient subdivisées en lots ou terres d'une largeur non uniforme ni normale. Les lots ont été vendus en largeur suivant le besoin des gens. La profondeur des concessions n'est pas non plus uniforme et normale. Les lignes entre les concessions sont parallèles au front ou brisées comme les rives du fleuve, excepté pour les trait-carrés. Il y a des lots de différente largeur et de différente profondeur. Il y a aussi des concessions ou rangs très irréguliers et en toutes directions, eu égard aux accidents du terrain.

Sur les plans seigneuriaux la largeur des lots ne concorde jamais avec la largeur mentionnée dans les titres et dans les terriers du seigneur. L'occupation est toujours plus grande sur le terrain que celle des titres, parce que le seigneur donnait une bonne mesure avec un surplus sur la largeur. Ce surplus a porté plusieurs noms: excédent, allouance, fol mesure, tour du bâton, robinet, ristourne... etc... afin de n'être pas

ennuyé par ses censitaires en cas de dispute de possession. Ces surplus n'étaient pas proportionnels à la largeur du lot.

Le mot côte, pour concession, semble avoir été aussi employé pour désigner le lieu de résidence des gens. Ex: — Les habitants de la Côte St-Michel.

Des alignements étaient donnés aux lignes latérales des lots sur une longueur de dix arpents lors de l'établissement d'un lot. Voir Ordonnance du Conseil Souverain.

Les seigneuries pour fins d'administration publique furent divisées en paroisses, villages, bourgs, établissements, habitations... etc...

Sous monsieur de Vaudreuil, gouverneur de la Nouvelle-France, monsieur Benoît-Mathieu Collet, procureur du Conseil Supérieur régla les districts paroissiaux, et en dressa un procès-verbal en 1721. Il fut ainsi établi 82 districts paroissiaux. Voir *Rapport des Archives de la Province de Québec*, 2ième année 1921-1922, page 262, annoté par le Rév. I. Caron, ptre. Pour la dépêche des affaires, la Nouvelle France fut divisée en trois gouvernements: Québec, Trois-Rivières et Montréal.

Les mesures agraires dans les seigneuries sont en arpents, perches et pieds. Cependant on peut mesurer en mesure anglaise pourvu que nous le mentionnons.

"REGIME DE LA PROPRIETE PRIVEE SOUS LA DOMINATION ANGLAISE"

1762 — 1942

SEIGNEURIES: —

Sous la domination anglaise il y a eu huit ou neuf concessions en seigneuries ou fiefs: Murray-Bay (27 avril 1762) au capitaine John Nairn; Mont-Murray (27 avril 1762) au capitaine Malcolm Fraser; Shoolbred (4 juillet 1788) à Sieur John Shoolbred; St-James (13 février 1824) à James McCullum; St-Normand (13 février 1824) à James McCullum; Twaite (24 juin 1824) au Révérend Jacob Mountain; St-George en 1824 à Suzanne et Marguerite Finlay; Terra-Firma de Mingan (Minganie) (15 mai 1900) à la compagnie du Labrador. Toutes ces concessions seigneuriales ont été faites sous la tenure du franc et commun soccage du droit anglais. Soc ou Soccage (exemption de corvée, franchise ou liberté). Ceux qui ont obtenu des concessions de terres sous ce mode en sont propriétaires incommutablement, sauf l'accomplissement de certaines conditions d'établissement avant d'en obtenir des lettres patentes et dans quelques cas, après l'obtention de ces lettres patentes.

CANTONS OU TOWNSHIPS:—

Les cantons (townships), au point de vue de la concession des terres sont des blocs de territoire de la Province de Québec d'une étendue variable en superficie, suivant les lieux où ils sont créés, que l'on baptise d'un nom historique ou de circonstance ou de lieu.

Le canton est divisé en rangs ou blocs. Ces rangs sont subdivisés en lots d'une largeur normale de 13 chaînes par une profondeur de 80 chaînes et 80 mailles, contenant en superficie 105.04 acres. Le Département des Terres vend un lot pour cent acres net, déduction faite de 5% de la superficie grasse. Cette réserve de 5% est pour l'emprise d'un demi-chemin de front et d'une demi-route, avec en plus la faculté de prendre tous les matériaux nécessaires à la confection des ponts, pontceaux, chaussées, remblais, chemins publics, etc. . . la pierre, le sable, la gravelle, le bois, etc. . . dans la partie indivise du lot. Quoiqu'un lot soit vendu au colon pour cent acres net, il est propriétaire et occupe tout le lot d'une superficie de cent cinq acres d'après l'arpentage primitif du canton.

Les descriptions des lots primitifs d'un canton sont spécifiées et rentrées dans un grand livre terrier, aux branches des ventes du département des Terres et Forêts. Les premiers terriers ont porté le nom de Doomsday-Book.

Après l'érection d'un canton, il arrive que lors de l'arpentage sur le terrain, il reste un espace de terre libre entre deux cantons. Cet espace libre est ajouté à l'un des cantons voisins et est désigné sous le nom de Gore (Langue de terre ordinairement en forme de triangle. Ex:— Gore de Templeton)

Après érection, un canton peut être agrandi en superficie. Dans ce cas, cet agrandissement porte le nom d'augmentation. Ex:— Augmentation du canton de Dequen dans le Lac St-Jean.

Tous les plans de l'arpentage primitif des cantons sont conservés aux Archives du Service des Arpentages au Ministère des Terres & Forêts, sous la direction du Directeur des Arpentages monsieur Georges Côté, arpenteur-géomètre.

Les cantons dans la Province de Québec ont été érigés de forme plus ou moins régulière en tenant compte de la topographie du pays, de manière à donner à chaque lot la plus grande part d'eau utilisable et indispensable à l'exploitation d'une ferme. Ceci est un grand avantage pour le propriétaire cultivateur.

Dans la région de l'Abitibi, le pays étant généralement plus plat, les cantons ont été établis du sud au nord, de l'est à l'ouest et leurs lignes latérales des lots courent nord astronomique.

Pour fins d'administration, la Province de Québec a été divisée en comtés, en districts électoraux, en divisions pour fins du Conseil législatif, en divisions d'enregistrement, en districts judiciaires, en paroisse, civiles, en municipalités, districts militaires... etc...

Pour plus amples détails sur les cantons, consultez le *Traité du Domaine* par Jean Bouffard (1921).

ENREGISTREMENT: —

Au temps des Français, l'enregistrement des titres fonciers se faisait par l'insinuation. L'insinuation était un enregistrement des actes qui devaient être rendus publics. C'est un dépôt des actes que l'on voulait rendre authentiques. L'insinuation est aujourd'hui remplacée par la transcription des titres au bureau d'enregistrement tel que nous l'avons présentement.

L'insinuation se faisait dans la Prévôté, au Conseil Souverain ou au Conseil Supérieur. A partir de la Cession du Canada en 1763 à 1830, il ne se faisait pratiquement pas d'enregistrement, si ce n'est dans le greffe des notaires et dans les livres-terriers des seigneurs. Le gouvernement Murray a bien voulu établir des bureaux d'enregistrement dans son gouvernement de Québec. Vu l'état des esprits, ces bureaux d'enregistrement n'ont pas eu de succès et sont restés non-opérants.

Ces bureaux d'enregistrement de Murray ont été établis le 2 novembre 1760 sous la juridiction des procureurs: Jean-Belcourt de La-fontaine et de François-Joseph Cugnet.

Le premier bureau d'enregistrement fut établi le 26 mars 1830 *pour les comtés de Drummond, de Sherbrooke, de Shefford et de Missisquoi, limité au 1er mai 1838.

Le 31 mars 1831, érection des bureaux d'enregistrement des comtés de Beauharnois, Ottawa, et de Mégantic; le 18 mars 1834, étendant les bureaux d'enregistrement aux comtés des Deux-Montagnes et de l'Acadie. L'Ordonnance du Conseil spécial Chap. 4, datée du 26 avril 1838, contenait les trois statuts qui précèdent jusqu'au 1er novembre 1852. L'Ordonnance du même Conseil spécial, datée du 30 mars 1839, ne fit que changer le bureau d'enregistrement du comté de Stanstead de localité en le fixant à Stanstead-Plains au lieu de George-Ville où il avait été originairement placé. Par l'Ordonnance d'enregistrement, 4e Victoria, Chapitre 30, datée du 9 février A.D. 1841, devenue en force le 31 décembre 1841, tous ces bureaux d'enregistrement ci-dessus énumérés furent abolis et reconstitués. Le Bas-Canada fut divisé en 24 circonscriptions d'enregistrement.

Par différentes lois statutaires, subséquentes, les divisions d'enregistrement ci-dessus énumérées furent subdivisées et de nouvelles circons-

criptions furent établies à différentes époques, suivant l'augmentation de la population et les besoins relatifs de chaque localité, à tel point que de 24 qu'elles étaient en 1841 et de 72 en 1898 elles atteignent maintenant le chiffre de 79 et sont établies aux chefs-lieux de comté. Quand la division d'enregistrement est trop étendue, on a établi un autre bureau d'enregistrement qui n'est pas situé nécessairement au chef-lieu du comté.

Ces renseignements ont été puisés dans "Compilation sur les lois d'Enregistrement par J.-C. Auger, Notaire et Registrateur à Montréal (1899).

INDEX AUX IMMEUBLES: —

L'Index aux Immeubles: c'est le livre où est indiqué propriété par propriété, la nomenclature des documents affectant chaque immeuble, c'est en réalité le volume essentiel de nos registres d'enregistrement; c'est la caractéristique de notre publicité foncière, c'est la classification par propriété des documents enregistrés; et pour obtenir un tel classement, le Législateur a institué le Cadastre et il exige que les Actes enregistrés fassent référence à la description cadastrale, c'est-à-dire au numéro des propriétés. C'est une règle fondamentale de notre publicité foncière. L'Index aux immeubles est un renvoi facile et prompt à chaque sommaire ou document, c'est une vieille connaissance pour tous, que l'on ouvre plus souvent que ses codes de Lois.

L'Index aux immeubles fut créé par 23 Victoria, Chapitre 59, (1860) rapporté aux *Statuts Refondus du Bas-Canada* (1861), Chapitre 37, section 75 et devient le volume essentiel du Bureau d'enregistrement, un registre foncier.

Comme l'Index aux immeubles nous est très familier, nous savons ce qu'il doit contenir, nous connaissons comment il doit être tenu et nous avons appris à y trouver ce qui y est mentionné. On ne saurait assez parler des avantages que nous procure l'existence d'un registre foncier; mais cet avantage découle principalement de l'Institution du Cadastre, de ce plan parcellaire de la propriété. L'Index aux immeubles, *ce livre foncier est le Postulat du Cadastre*. C'est principalement pour créer un registre d'enregistrement que le Cadastre a été organisé. L'Index aux immeubles est donc le casier légal d'un immeuble. Voulez-vous apprécier tous les bienfaits, songez un instant à ce que serait l'exercice de votre profession sans un tel volume. Que pourrions-nous faire avec l'Index aux noms comme seul livre de recherches dans un bureau d'enregistrement? — Comment alors pourrions-nous informer nos clients sur l'état d'un immeuble, comment découvririons-nous le véritable propriétaire d'un lot de terre? —

"Franchement, nos grands-pères pouvaient être des preux, des travailleurs et des génies, mais nous ne voudrions à aucun prix exercer notre profession dans les conditions dans lesquelles ils travaillaient; nous ne voudrions pas non plus vivre la vie qu'ils vivaient", comme le disait le notaire Geo.-M. Giroux de Québec dans sa publicité foncière.

Le groupement de tous les documents enregistrés contre une propriété; tel est l'avantage essentiel de l'Index aux immeubles; c'est encore l'indice révélateur des éléments constitutifs d'une chaîne de titres. Avec l'index aux immeubles, la purge (rectification de titre) est devenue inutile.

Aucun arpenteur ne peut faire aujourd'hui l'arpentage d'une propriété sans avoir consulté l'Index aux immeubles, c'est lui qui a rendu saine l'institution de notre propriété foncière.

Tous ces renseignements sur l'Index aux immeubles ont été puisés dans la Conférence sur la publicité foncière par Geo.-M. Giroux, Notaire et professeur de loi à l'Université de Québec. Conférence publiée dans la *Revue du Notariat* (1935-36) page 386.

"LE CADASTRE — SES ORIGINES"

Sous la domination française en Canada de 1608 à 1760, il n'y a pas eu d'organisation de cadastre, quoique en France, l'institution du cadastre avait été créée sous le règne de Charles VIII en 1491. Il est évident que les Français connaissaient cette institution, puisque l'on trouve qu'en 1707, une carte cadastrale des seigneuries de Berthier et de Maskinongé fut dressée par Gédéon Catalogne, une carte cadastrale de la ville des Trois-Rivières en 1704. Les cartes des gouvernements de Québec, Trois-Rivières et Montréal dressées par Gédéon Catalogne, ingénieur du roi en 1709. Les livres de renvoi de ces cartes n'ont pas été conservés. Des copies des cartes de Catalogne sont conservées aux Archives des Arpentages. Ces cartes sont mentionnées comme cadastre de ces gouvernements: Québec, Trois-Rivières et Montréal, par tous nos historiens; Bibaud, Ferland, Laverdière, Garneau, Sulte... etc... Faute d'organisation du cadastre, les propriétés étaient enregistrées à l'insinuation sur le nom des propriétaires et désignées par les tenants et les aboutissants. Bien plus la population n'était pas assez dense pour justifier la confection d'un cadastre à cette époque-là.

DOMINATION ANGLAISE:—

De 1760 à 1854, sous la domination anglaise, il n'y a pas eu d'institution du cadastre. En 1854 un cadastre seigneurial a été effectué sous le nom de "cadastre seigneurial pour les seigneuries et fiefs de la Province de Québec par l'Acte d'Abolition de la tenure seigneuriale de

1854". Le cadastre seigneurial est un cadastre documentaire. Il n'y a pas eu d'arpentage fait sur le terrain. Il fut fait par une commission (sur laquelle n'apparaît pas d'arpenteur) et est basé sur les plans, cartes et documents et les papiers-terriers des seigneurs, et aussi sur enquêtes sur les lieux.

Il y a eu un livre de renvoi de fait, contenant le nom du propriétaire du terrain, avec quelquefois mention de la superficie, ainsi que le taux de la rente à être papée au seigneur. Ce livre de renvoi a été et est encore déposé et conservé aux Archives du Service du Cadastre au Département des Terres & Forêts.

Il y a eu plusieurs copies abrégées de ce cadastre seigneurial de faites en huit volumes et conservées pour consultations par les intéressés.

Ce cadastre sert spécialement pour fixer les taux des rentes seigneuriales à être payées au seigneur ou au gouvernement par les censitaires.

Il semble qu'il n'y a pas eu de plan de dressé pour ce cadastre seigneurial. S'il y en a eu, il est impossible que l'on n'aurait pas mis la main sur quelques copies. Dans tous les cas, s'il y en a eu, ils ont dû être tous détruits lors des deux incendies des bâtisses du Parlement de Québec avant 1879.

Le cadastre seigneurial a jamais servi et n'a jamais été utilisé pour fins d'enregistrement des immeubles ou autrement.

Lors de la confection de ce dit cadastre, quoique obligés, les commissaires n'ont pas conservé les numéros des terriers des seigneurs et sans référence des nouveaux numéros aux anciens numéros des terriers. Le Statut 18 Victoria, Chapitre 3, article 7, 1854 dit: "Chaque fonds sera désigné dans le cadastre seigneurial par concession et le numéro qu'il porte dans le papier-terrier du seigneur". Malheureusement il en a été de même lors de la confection du cadastre officiel: c'est-à-dire en ne conservant pas les numéros primitifs des terriers dans les seigneuries. Les terriers sont des registres des seigneurs. Ils désignent tous les héritages qui sont dans sa mouvance: (état de dépendance du domaine par rapport au fief dont il relevait) ils dénoncent par menu ce que chaque censitaire doit lui payer. Les terriers ont une grande importance dans le bornage des terrains seigneuriaux, mais leur numérotage ne correspond pas à celui du cadastre seigneurial ni au cadastre officiel. Cette anomalie forcera l'arpenteur à dresser une table de concordance. Que cela ne tienne si l'identification l'aide dans ses opérations. Du traité "Fermes & Bornes" par F. Lord (1939) page 131.

"DU CADASTRE OFFICIEL"

Le cadastre officiel, tel que nous l'avons présentement, a été créé par l'Acte 23, Victoria, chapitre 56 A.D. (1860) et apporté aux *Statuts Refondus du Bas-Canada*, chapitre 37 (1861), sous le nom d'acte concernant l'enregistrement des immeubles... etc... Section V, intitulée: "La confection des plans et livres de renvoi".

Le cadastre officiel est basé sur les plans et livres de renvoi du cadastre seigneurial pour les seigneuries. Dans les cantons, il est basé sur les plans des cantons de l'arpentage primitif, sur les cartes et sur tous documents du Département des Terres & Forêts.

Nous ne savons pas jusqu'à quel point les plans et cartes des seigneurs ont servi à la confection du cadastre officiel. Il semble que les seigneurs ont été bienveillants en donnant tous les renseignements voulus lors de la confection du cadastre officiel commencé en 1866. Les seigneurs lors de la confection du cadastre seigneurial avaient montré beaucoup de mauvais vouloir. Les articles concernant le cadastre officiel ont porté les numéros 68 à 80 dans les *Statuts Refondus* de 1861; de 2166 à 2176 dans le *Code Civil*, Acte 29 Victoria, Chapitre 41, (1865) publié en 1866; sous les articles 5677 à 5848 dans les S.R.P.Q. 1888; sous les articles 7485 à 7501 dans les S.R.P.Q. (1909); au chapitre 261 des S.R.P.Q. (1925), loi du Cadastre, sous les numéros 1 à 20; enfin au chapitre 320 de la loi du Cadastre sous les articles 1 à 21 dans les *Statuts Refondus de la Province de Québec* pour 1941.

Pour l'accélération de la confection du cadastre, il fut créé des bureaux du Cadastre à Québec et à Montréal en 1866. Monsieur J.-B. Varin en fut le premier directeur à Québec et Monsieur F.W. Blaiklock en fut le premier géomètre en 1867.

En 1870, création du bureau du cadastre aux Trois-Rivières. G.-A. Bourgeois, directeur, L.-O.-A. Arcand, géomètre. Plusieurs autres bureaux furent établis par la suite: en 1873 à St-Jérôme, A.-G. Leclerc, géomètre; à Montmagny, Thomas Breen, arpenteur-géomètre, comme directeur, remplacé en 1873 par monsieur Eugène Casgrain, arpenteur-géomètre. A Sherbrooke, James Addie, Arpenteur-géomètre, directeur, C.E. Towle, géomètre; en 1874, à Beauharnois, L.A. Seers, directeur avec J.H. Sullivan, géomètre; à Joliette, M. Crépeau, directeur assisté de U. Dorval, géomètre; à Hull, Charles Leduc, directeur, Jos McArthur, géomètre; à l'Assomption et Montcalm, O. Pelletier, directeur et A.-W. Lippé, géomètre; en 1875 à Hull et Terrebonne, Charles Leduc, directeur. Tous ces bureaux du cadastre relevaient du bureau de

Québec par les bureaux de Montréal ou des Trois-Rivières. Tous ces bureaux se transportaient sur les lieux de leurs opérations cadastrales.

En 1875, quelques arpenteurs sont chargés d'effectuer des travaux de cadastrage à des conditions particulières soit sous la direction immédiate du Département des Terres, soit sous celle des autres bureaux du Cadastre.

En 1876, il y a maintenant une tendance bien marquée à accorder aux arpenteurs en dehors des bureaux du cadastre, la confection du cadastre de la Province. Le mode d'opération inauguré en 1875 est étendu à un bon nombre d'arpenteurs travaillant à forfait. Ce nouveau système paraît offrir des avantages d'économie et de célérité et assurer en même temps un résultat satisfaisant.

C'est en 1876 que fut créée une nouvelle charge ; celle d'inspecteur du cadastre et monsieur François-M. Lachaine en fut le premier titulaire. Le but de cette charge est d'assurer un contrôle effectif de l'exécution des nouveaux cadastres confiés aux arpenteurs opérant à prix fixe.

Les commissions (bureaux du cadastre) ont été révoquées par un Ordre en Conseil (1er août 1878). Seuls les arpenteurs attachés en qualité de géomètres ont été continués temporairement dans leurs charges.

En 1880, monsieur Charles Chartré, avocat, est nommé permanent, assistant-secrétaire de monsieur G.-A. Varin (apparemment secrétaire) ainsi que messieurs Joseph Burke, géomètre à Richelieu, et U. Dorval, arpenteur-géomètre au bureau de Joliette.

En 1881, les opérations du cadastre dans la partie seigneuriale de la Province de Québec sont à peu près complétées. Furent aussi nommés permanents, J.-H. Sullivan, géomètre au bureau de Beauharnois ; L.-O.-A. Arcand, géomètre au Bureau des Trois-Rivières ; J.-H. Leclerc, géomètre au bureau de St-Jérôme.

En 1882, dans un rapport du Département des Terres de la Couronne, il y est mention que des bureaux du cadastre de Montréal et des Trois-Rivières, les autres bureaux ayant cessé ou à peu près leurs opérations dans leurs districts respectifs. En 1885, les services de monsieur L.-J. Riopel, comme directeur du cadastre dans le comté de Bonaventure, sont discontinués (30 juin 1885). Les travaux du cadastre dans le comté de Bonaventure sont effectués par le bureau des Trois-Rivières.

En 1887, Monsieur G.-A. Varin, secrétaire du bureau du cadastre de Québec, a été transféré au bureau du cadastre à Montréal. Monsieur Charles Chartré devient secrétaire du bureau du cadastre à Québec. F.-X. Genest, mon père, arpenteur-géomètre au service des arpentages, est nommé le 1er août 1888 inspecteur du cadastre en remplacement de

monsieur François Lachaine décédé, noyé accidentellement avec son frère Joseph et de son beau-frère, Joseph Vézina, à l'Ile-aux-Grues. En 1904, monsieur Emile Lefrançois, arpenteur-géomètre, est nommé inspecteur du cadastre, en remplacement de monsieur F.-X. Genest décédé. Enfin en 1930, F.-R. Genest, arpenteur-géomètre est promu inspecteur en remplacement de monsieur Emile Lefrançois décédé. En 1892, les bureaux du cadastre ne semblent plus opérer; seuls les bureaux de Québec et de Montréal fonctionnent. Vers 1894, le bureau du cadastre de Montréal devient seulement un bureau d'informations pour le district et les environs. Il ne se fait plus de travaux de cadastrage par ce bureau. Tout se fait directement à Québec. Ont été employés au cadastre monsieur Geo.-B. DuTremblay, A.G., Pierre Gosselin, A.G., F.-X. Fafard, A.G., P. Jobidon, A.G., Alphonse Blouin, A.G., J.-M. Deschênes, A.G., Charles Caron, A.G., Geo. Bouchard, A.G., J. DeCourval, A.G., tous nommés arpenteurs-géomètres. Le directeur du cadastre à Québec est présentement le Major Antoine-J. Duchesnay, vétéran de la Grande Guerre de 1914-1918.

Le bureau du cadastre a dépendu de différents départements: en 1862, du Département des Travaux Publics, il ne paraît pas avoir eu de transactions faites alors; du Département des Terres, de la Colonisation enfin des Terres & Forêts.

Les plus vieux cadastres officiels sont du comté de Laprairie et datés du 28 juin 1867. Le cadastre officiel commencé en 1866 a été calqué sur le grand cadastre d'Angleterre appelé Domesday-Book. Le Domesday-Book a été fait sous le règne de Guillaume-le-Conquérant en 1085 et 1086, en 2 volumes de 382 et 490 pages. Il n'a jamais été renouvelé en Angleterre quant à la forme de la délimitation des terrains.

Il y a plusieurs sortes de cadastres à savoir: Le cadastre seigneurial de 1854, fait pour établir le taux des rentes payables aux seigneurs. Ce cadastre n'a jamais servi pour fins d'enregistrement, tout au plus aurait-il servi de base au cadastre officiel de 1860.

Il y a le cadastre des chemins de fer avec plan et livre de renvoi déposés au Service des Chemins de fer du Département des Travaux Publics. Les plans de chemins de fer sont reproduits sur le cadastre officiel. Il y a le cadastre officiel tel que nous l'avons présentement avec plan et livre de renvoi déposés et conservés aux Archives du Service du Cadastre, du Département des Terres & Forêts à Québec, avec copies dans chaque bureau d'enregistrement. En étudiant les lois du bureau d'enregistrement, nous rencontrons souvent l'expression de cadastre d'hypothèque ou des hypothèques, ou encore cadastre hypothécaire. C'est l'index aux immeubles que l'on désigne ainsi, ce n'est qu'un terme de bureau d'enregistrement.

Le cadastre officiel est un plan parcellaire d'une région au moment où il est fait. C'est un plan fait après relevé sur le terrain par des gens du métier (arpenteurs) des propriétés d'une partie habitée de la Province de Québec; il est fait pour une section géographique du pays et contient un nombre (numéro) désignateur pour chaque propriété. Il est complété par le livre de renvoi où l'on trouve la description exacte de toutes les propriétés figurant sur ce plan. Le cadastre de toutes les exploitations foncières est une matière d'intérêt public. Il sert de base à la description de la propriété de manière à ce que l'Index aux immeubles, requis par l'Ordonnance d'enregistrement de 1840, soit facilement et correctement tenu. Le cadastre catalogue identifie un lot par un nom particulier ou un nombre désignateur. Il a été organisé principalement pour créer un registre d'enregistrement. C'est l'instrument du bureau d'enregistrement en rapport aux immeubles, biens-fonds et propriété foncière, c'est un rôle ou liste numérotée des propriétés d'une localité seulement, en un mot, un catalogue, c'est un corollaire de l'enregistrement; il a pour effet de sauvegarder les droits des intéressés. Il se rapporte à l'Acte de judicature de 1857.

Le cadastre a produit l'homogénéité et a perfectionné le mode d'enregistrement d'après le *Digeste* par le Juge Ramsay (1887). Ce volume contient les réformes relatives à la confection du cadastre et du bureau d'enregistrement.

Le plan cadastral s'appuie toujours sur les plans primitifs que fait préparer le Gouvernement pour son information et pour se guider pour la vente des terrains ou la concession de toutes sortes de limites. Les arpenteurs explorent un territoire, font le relevé des lignes maitresses de canton, dressent un plan pour une section ou canton que l'on baptise d'un nom historique. C'est là le plan d'arpentage; puis les ingénieurs forestiers parcourent ce canton et font le classement du terrain en région agricole ou forestière; ensuite le Gouvernement concède les lots, conservant record des mutations jusqu'à l'émission des lettres-patentes; une fois le canton peuplé et les transactions nombreuses le plan du Cadastre est dressé et mis en vigueur.

Le cadastre est la clé de notre système d'enregistrement et en est le meilleur appui; c'est l'acte de naissance des lots rapportés à l'Index aux immeubles.

Le territoire de la province de Québec a été cadastré par paroisse civile ou municipalité, par partie de paroisse, par canton ou partie de canton.

Le cadastre n'est pas fait seulement pour le bureau d'enregistrement, mais il sert pour déterminer les divisions territoriales de la Province de Québec: les districts électoraux, les divisions pour le Conseil Législatif,

les districts judiciaires, les divisions d'enregistrement, les municipalités de comtés, les municipalités locales, les villes et les villages, les paroisses civiles, à l'émission des lettres patentes, à tout document public émané du Département des Terres, il sert aux rôles de cotisation dans les municipalités, des commissaires d'école. Les répartitions des fabriques par les syndics ou marguilliers doivent nécessairement se baser sur le cadastre. C'est l'instrument de tous les arpenteurs et de tous ceux qui ont à décrire la propriété.

Le cadastre a un caractère de perpétuité. Tout demeure dans un bureau du Cadastre; tout y est conservé et rien ne s'y perd.

Le cadastre n'établit aucun droit de propriété, il n'affecte en rien le droit du propriétaire. Au cas de différence entre les titres et le cadastre, l'arpenteur doit donc s'en rapporter aux titres 2174 C.C. Le droit de propriété ne peut être affecté par les erreurs qui se rencontrent dans le plan et livre de renvoi, et nulle erreur dans la description, l'étendue, ou le nom, ne peut être interprétée comme donnant à une partie plus de droit à un terrain que ne lui en donne son titre.

"EFFETS DU CADASTRE"

Une des sources de renseignements de l'arpenteur, avons-nous dit, est le cadastre, les plans et les livres de renvoi. Mais il ne faut pas se méprendre sur leur portée. Les plans et les livres de renvoi servent à *identifier* les héritages, à leur donner un nom qui est le numéro cadastral, à établir leur situation par rapport aux véritables voisins, à faire connaître leur description, mais nullement à en déterminer la contenance et fixer les bornes. En 1908, le juge Archambault de la cour d'Appel, dans *McLennan & Al vs The nova Steel & Cool Co.* (18 B.R. page 317-322) disait: "Le numéro donné à un lot sur le plan et dans le livre de renvoi officiel est bien la véritable description de ce lot, mais ce n'est pas le cadastre qui fixe les bornes et établit la division des héritages." Dans la cause de *Carbonneau vs Godbout* (31 B.R. page 59, et 77) nous trouvons les remarques suivantes de Sir Mathias Tellier, qui sont très au point: "S'il est indiscutable qu'une contenance erronée énoncée dans un contrat de vente ne peut ni nuire ni profiter à l'acheteur, lorsque l'immeuble est vendu comme un tout, il n'est pas moins certain que l'erreur de contenance dans le livre de renvoi du cadastre ne change rien au lot cadastré. Le cadastre n'est pas fait pour renseigner les gens sur la contenance des immeubles, mais pour donner à chaque immeuble un numéro. La contenance ne figure au livre de renvoi que comme moyen de faire reconnaître ou identifier le lot". Dans *Thibault vs Bernier* (32 B.R. page 300), la Cour d'Appel a décidé que: "Les droits de propriété ne sont pas affectés par les erreurs qui se trouvent dans le plan

et le livre de renvoi du cadastre". La même règle a été suivie dans *Surprenant vs Patenaude* (64 C.S. page 228). Les effets du cadastre sont cités de Marie-Louis Beaulieu, avocat à Québec, Auteur du *Traité du Bornage*, et pris dans la *Revue du Notariat* aux pages 407 et 408.

Le cadastre se compose d'un plan et livre de renvoi ou registre. Le plan indique les immeubles sous des numéros de série, le registre décrit chaque immeuble par ses bornes, sa superficie, ses dimensions. Le législateur n'a jamais entendu assigner par lui des frontières, des dimensions aux terrains. Il a simplement voulu faciliter les transports immobiliers et leur enregistrement. En sorte que les erreurs du cadastre (les erreurs ici sont la non-concordance des mesures du cadastre avec celles des titres), ne profitent à personne. "Les erreurs au cadastre ne vaut".

Les propriétaires ne peuvent, hormis le cas de prescription, s'en prévaloir pour augmenter leurs droits non plus que pour amoindrir ceux de leurs voisins. L'Article 2174, du Code Civil, ne prête à aucune équivoque. Voir "Termes & Bornes" par F. Lord (page 130-131).

Le cadastre relève parfois des choses fort utiles. Il fraye une voie à l'arpenteur, lui donne la clé d'une énigme, suivant une parole célèbre, il environne l'incompréhensible d'une zone lumineuse. Le cadastre n'a pas de valeur documentaire absolue. On peut étendre cette règle aux cartes, photographies et plans de lieux. Le cadastre est un écrit secondaire au titre. Les écrits secondaires sont utiles parce qu'ils jouent un rôle supplématif. Ils dissipent les ombres des titres, rompent le silence. Ils parlent pour eux en leur absence. Ils sont précieux quand la possession n'a pas été établie par les voisins ou ne l'a été que d'une façon boiteuse. Au reste, la prudence enjoint à l'arpentage de ne pas prendre la possession comme seule base d'opération, elle lui fait un devoir de recourir à tous les puits de lumière. Il devra donc demander et consulter des extraits, des écrits secondaires. Il y trouvera des données utiles et à tout le moins des éléments de corroboration. Il va sans dire, la loi ne l'autorise pas à les opposer aux titres parfaits ni à une possession certaine. Voir *Termes & Bornes* par F. Lord, pages 129 et 130.

L'arpenteur se gardera de l'oublier, la prescription est un accident qui n'entame pas la nature du titre primitif.

Dans la *Revue du Notariat*, 42 fois, il est question du cadastre dans des Conférences, comités... etc... Jamais la confection du cadastre n'y a été critiquée, mais tous ont déploré la non-cadastration des morcellements de lots Articles 2168 du Code Civil et des subdivisions de lots de ville ou village, Article 2175, du Code Civil.

Sur ces articles 2168 et 2175, du Code Civil, il y aurait sujet à plusieurs conférences et discussions sur le mode à adopter pour en arriver à une solution adéquate et finale. Les Législateurs ont bien essayé à maintes reprises de remédier à cette déficience et ce, sans succès.

F.-Rosario GENEST, A.G.