

Presented at the FIG Working Week 2017,  
May 29 - June 2, 2017 in Helsinki, Finland

# L'INSTITUTION DU REGISTRE FONCIER ET DU CADASTRE AU BAS-CANADA (1830-1867)

*Francis Roy et Yaïves Ferland*

Université Laval, Québec, Canada

FIG 2017, Helsinki FI, 30 Mai 2017

*Session francophone I*



30 mai 2017

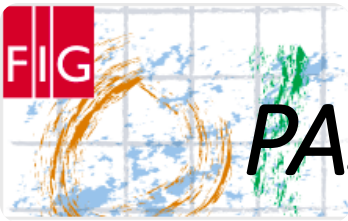
FIG Working Week 2017 – Helsinki (Finlande)



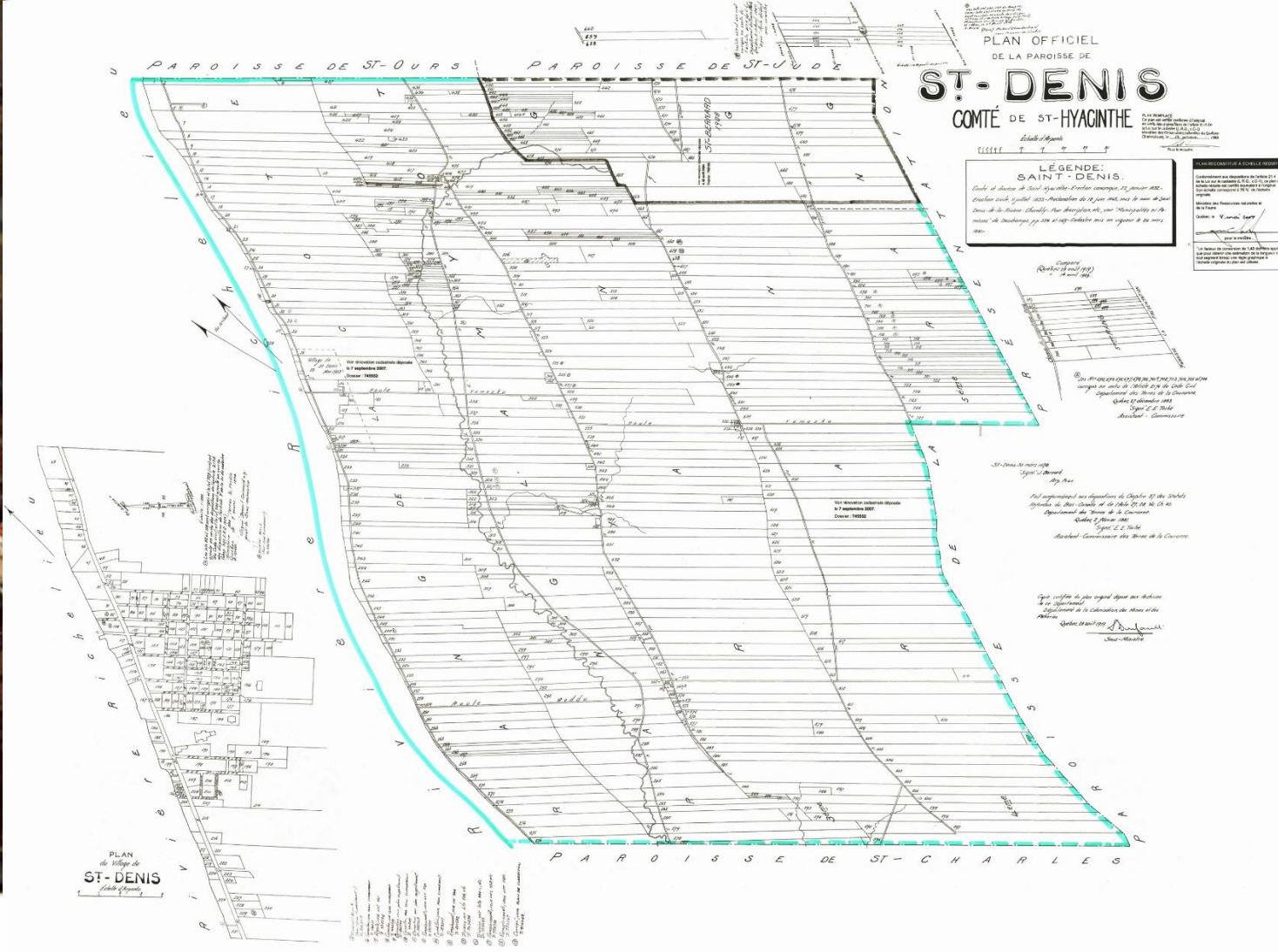
0



# **L'institution de l'enregistrement foncier et du cadastre entre 1830 et 1867 au Bas-Canada (Québec): une source d'inspiration toujours actuelle?**



# PAS D'ENREGISTREMENT SANS REPRÉSENTATION!





# APERÇU

- Introduction sur un contexte troublé
- Besoins d'un enregistrement foncier: le développement économique
- Établissement des bureaux du registraire pour la publicité foncière
- Besoins de cartes cadastrales, en débat
- Lois formant ces nouvelles institutions foncières
- Résultats et comparaison avec la présente réforme cadastrale

# INTRODUCTION, SUITES À NOTRE OUVRAGE

Livre collectif sur le droit foncier sous le *Code civil du Québec*

Un mandat de l'*Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec*

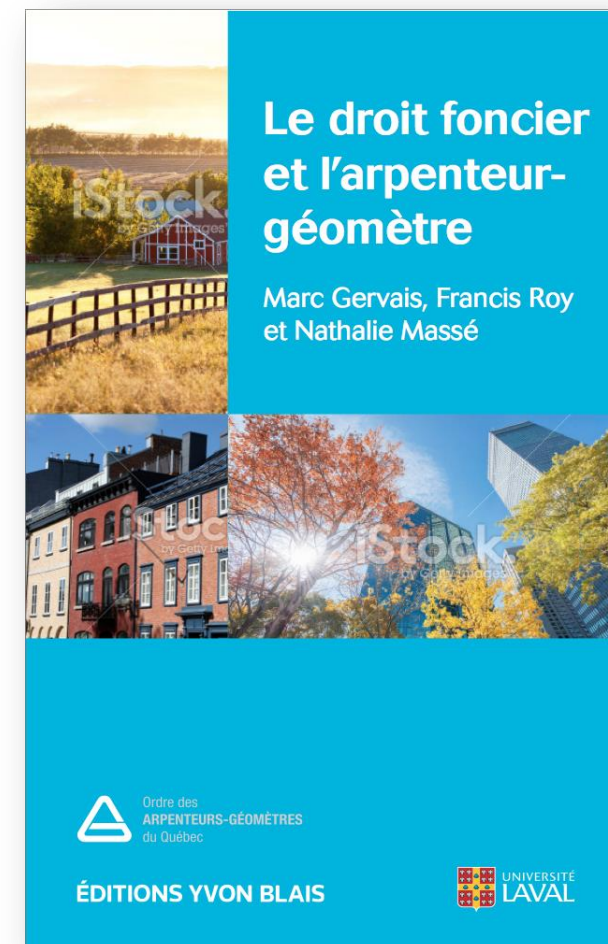
Nos deux chapitres: aspects légaux, conceptuels et historiques sur:

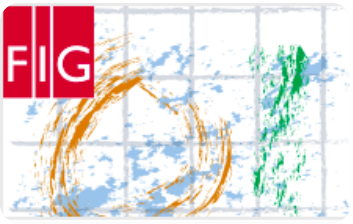
Domaine public, Tenures foncières et Propriété privée,

Cadastre et Immatriculation, Publicité des droits fonciers

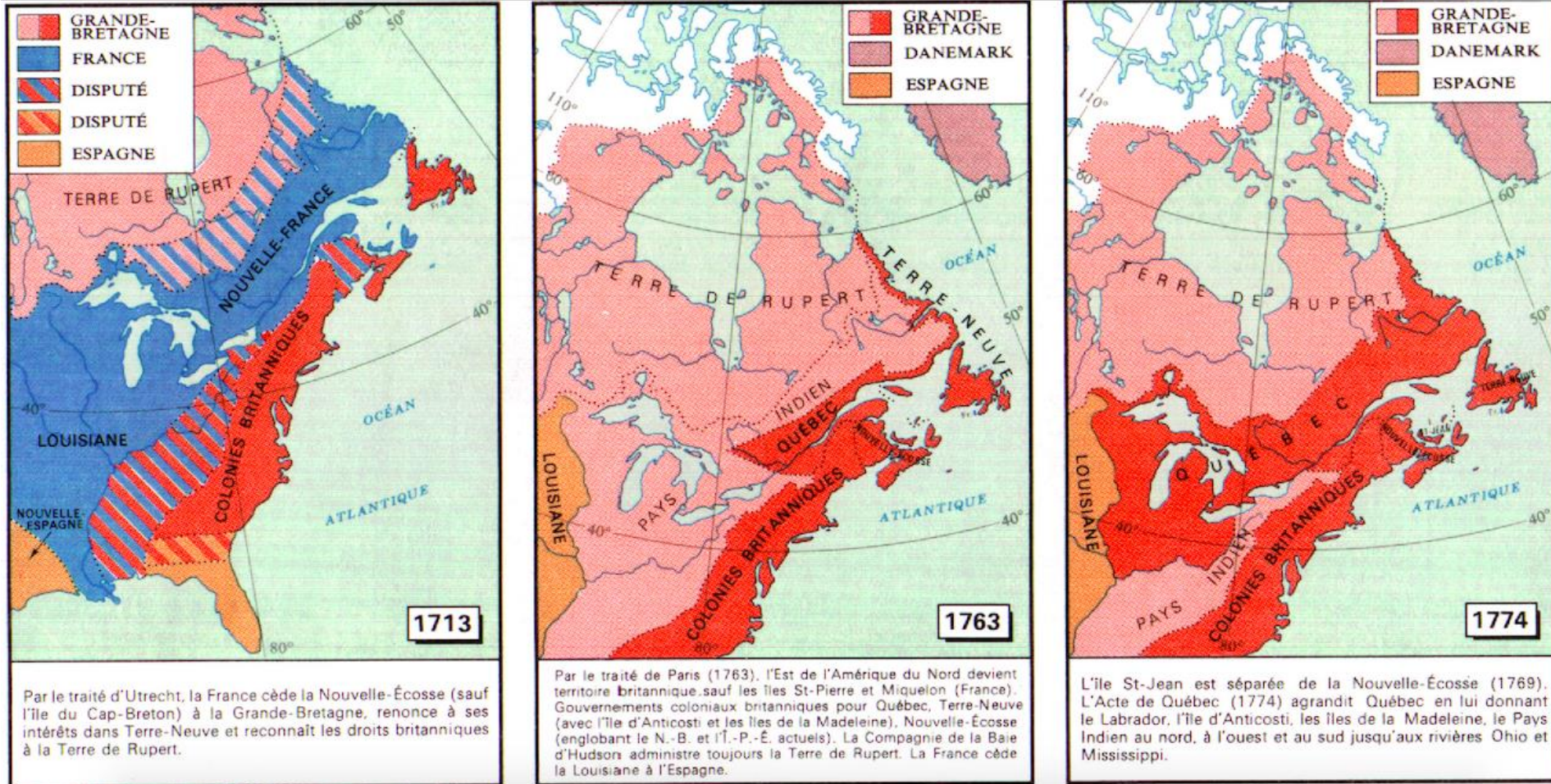
Recueillir et publier l'information des acteurs experts de l'actuelle réforme cadastrale qui achève (30 ans), avant leur retraite.

Comparer le cadastre rénové informatique avec l'institution du « cadastre originaire ».

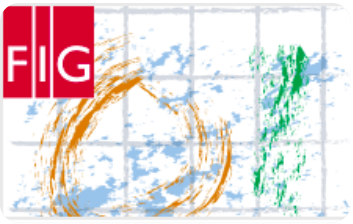




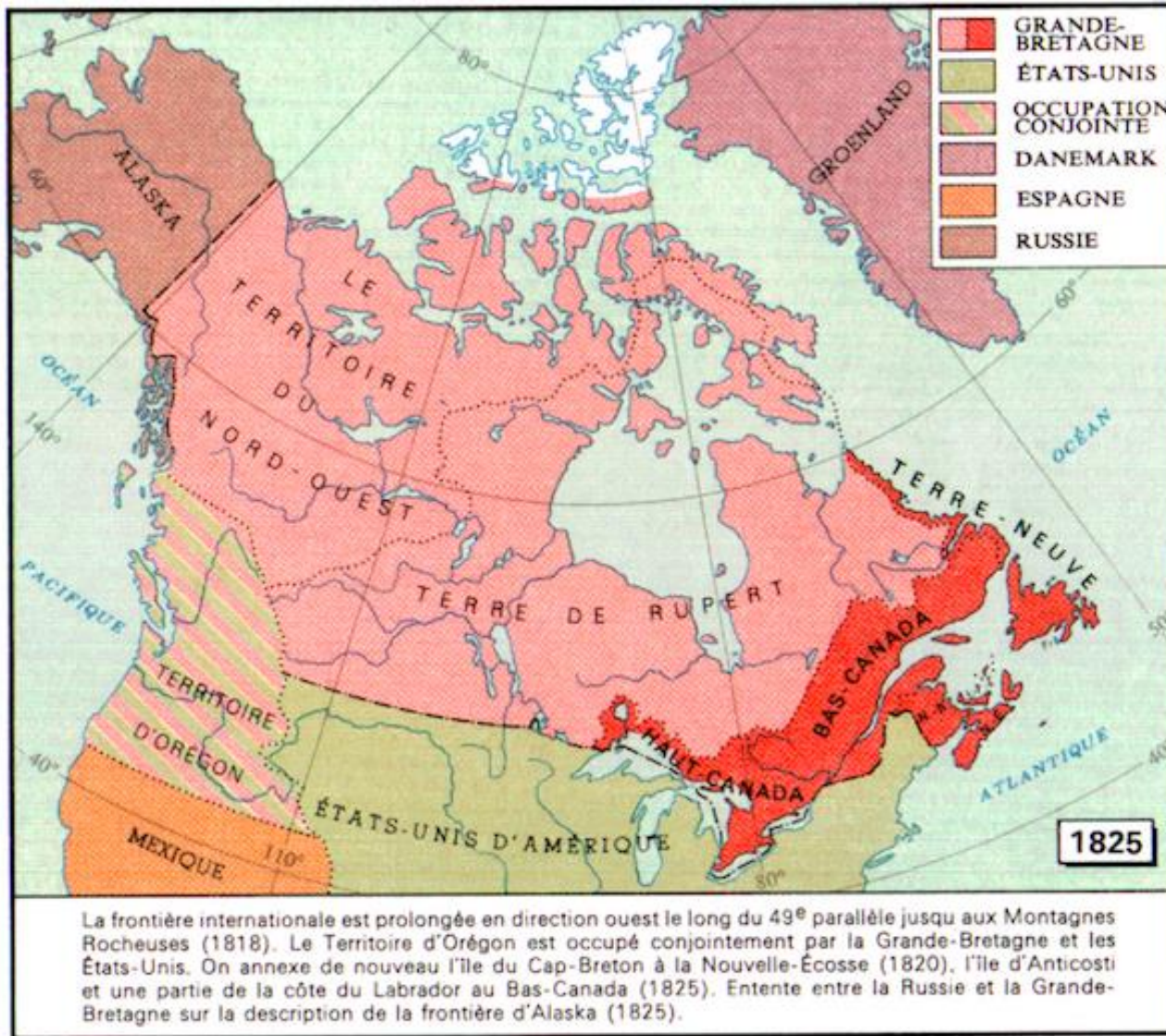
# NOUVELLE FRANCE PROVINCE DE QUÉBEC



Extrait de: Atlas national du Canada (1969)



# BAS CANADA HAUT CANADA



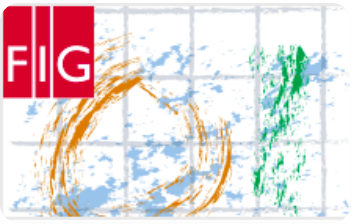
Extrait de: Atlas national du Canada (1969)



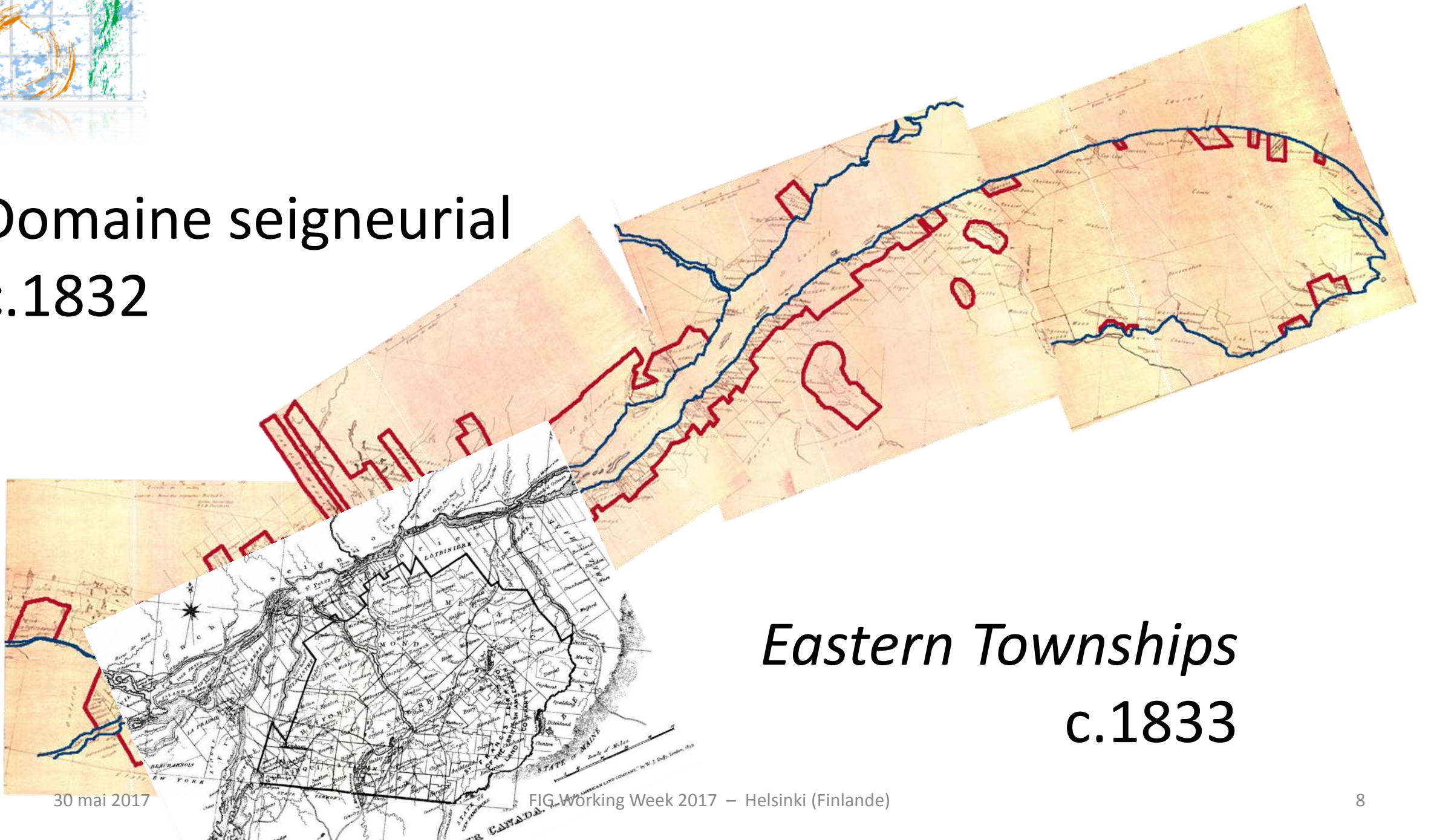
# CONTEXTE SOCIOÉCONOMIQUE

- Première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle au *Bas-Canada*: société rurale avec 4 petites villes.
- Système de tenure semi-féodale, de 220 seigneuries en *roture* (non-noble) avec leur innombrables *censives* individuelles datant du régime royal de la *Nouvelle-France*, sur les rives du Fleuve Saint-Laurent de quelques autres rivières importantes.
- Seigneuries devenues surpeuplées, très haut taux de natalité parmi la population francophone catholique: d'environ 250k (estimé 1806) à 1M (recensement 1861).
  - Montréal (1801, 1861) = 9k à 90k habitants
  - Québec (1790, 1861) = 14k à 51k habitants





# Domaine seigneurial c.1832



# *Eastern Townships* c.1833

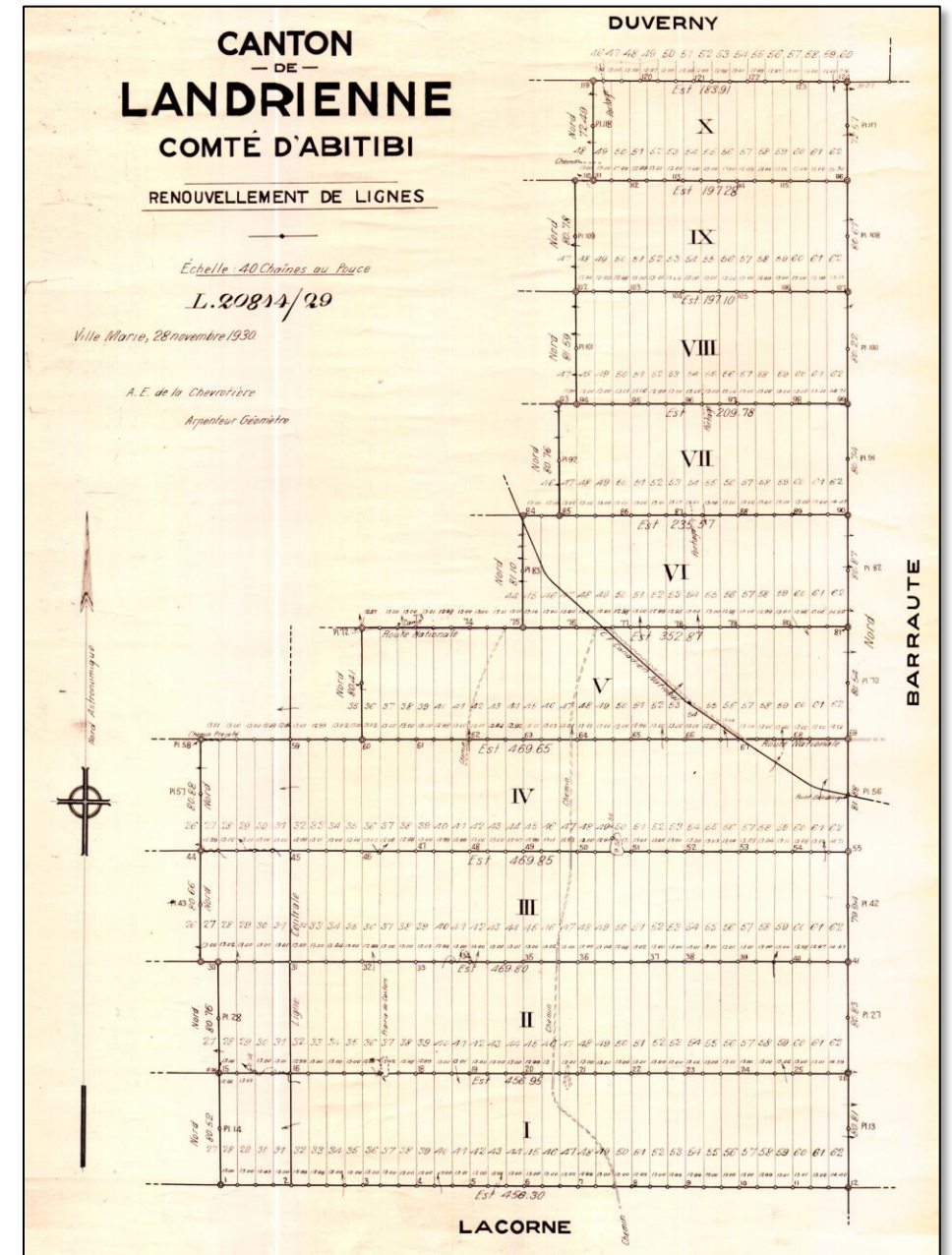
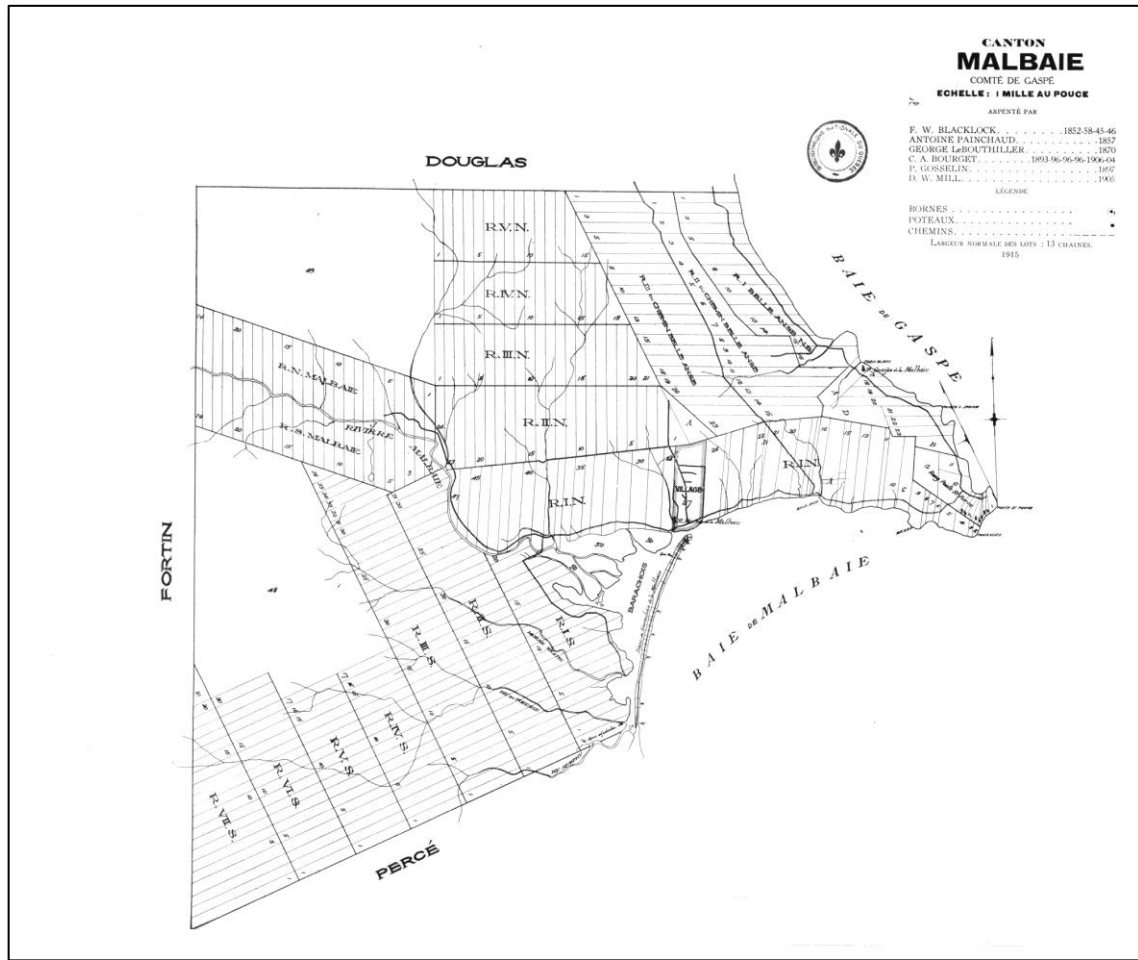


# CONTEXTE SOCIOÉCONOMIQUE

- Depuis la Conquête (1759-63)
  - Proclamation royale de 1763
  - Faible immigration britannique dans les seigneuries; plutôt concentrée dans les villes
- Les marchands restent en ville, les Loyalistes, militaires démobilisés et colons s'installent derrière les seigneuries, dans la centaine de *townships* rectangulaires arpentés dans l'intérieur des terres (1791-1860) qu'ils achètent en '*fee-simple*' sous la tenure du *Free and Common Socage* du *Common Law* (interdit aux Catholiques).
  - Cantons de 100 miles carrés
  - Inventaire des ressources naturelles et divisions des terres



# Arpentage primitif des cantons



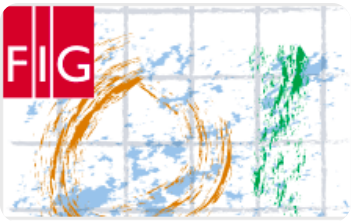




# CONTEXTE SOCIOÉCONOMIQUE TROUBLÉ

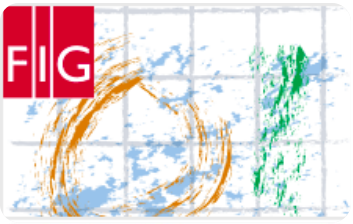
- Accaparement de terres de la Couronne par des Compagnies privées
  - Corruption et discrimination
  - Source de profits indus
  - Spéculation sur le dos des nouveaux colons
- Fraudes
  - Double et même triple ventes et reventes sans garanties
  - Hypothèques personnelles et occultes, droits coutumiers/familiaux (douaire)
  - Titres défectueux, *squatters*
- Industrialisation, chemins de fer et urbanisation
  - Marchés foncier et immobilier en expansion et en exploitation intensive
  - Libérer du capital foncier fixe pour la mobilité financière des investissements





# CONTEXTES POLITIQUES ET LÉGAUX TROUBLÉS

- Régimes légaux parallèles: *Coutume de Paris, Code Civil / Common Law*
  - *Tenure seigneuriale*, même dans *trois villes*, perçue comme un blocage passif
  - *Franc-alleu roturier* avec *censive*, versus *Free and Common Socage*
  - *Propriété par héritage*, versus *Aliénation transactionnelle, voire commerciale*
  - Assemblée législative réclame: responsabilité ministérielle et *accès aux terres*
  - *92 Résolutions* (1834 - demandes de réformes) puis *Rébellions* (1837-38)
- Industrialisation, routes, canaux, chemins de fer, mines, urbanisation
  - Protéger les investissements publics et infrastructures (rangs, routes, ponts).
  - *Concéder des terres*, mines, forêts, pouvoir hydraulique sur le *domaine public*.
  - Soutenir les *administrations locales* émergentes: responsabilités, financement (*cités*: 1833, *comtés municipaux* : 1845, *paroisses/cantons municipaux* : 1855).



# BESOIN D'UN SYSTÈME D'ENREGISTREMENT FONCIER

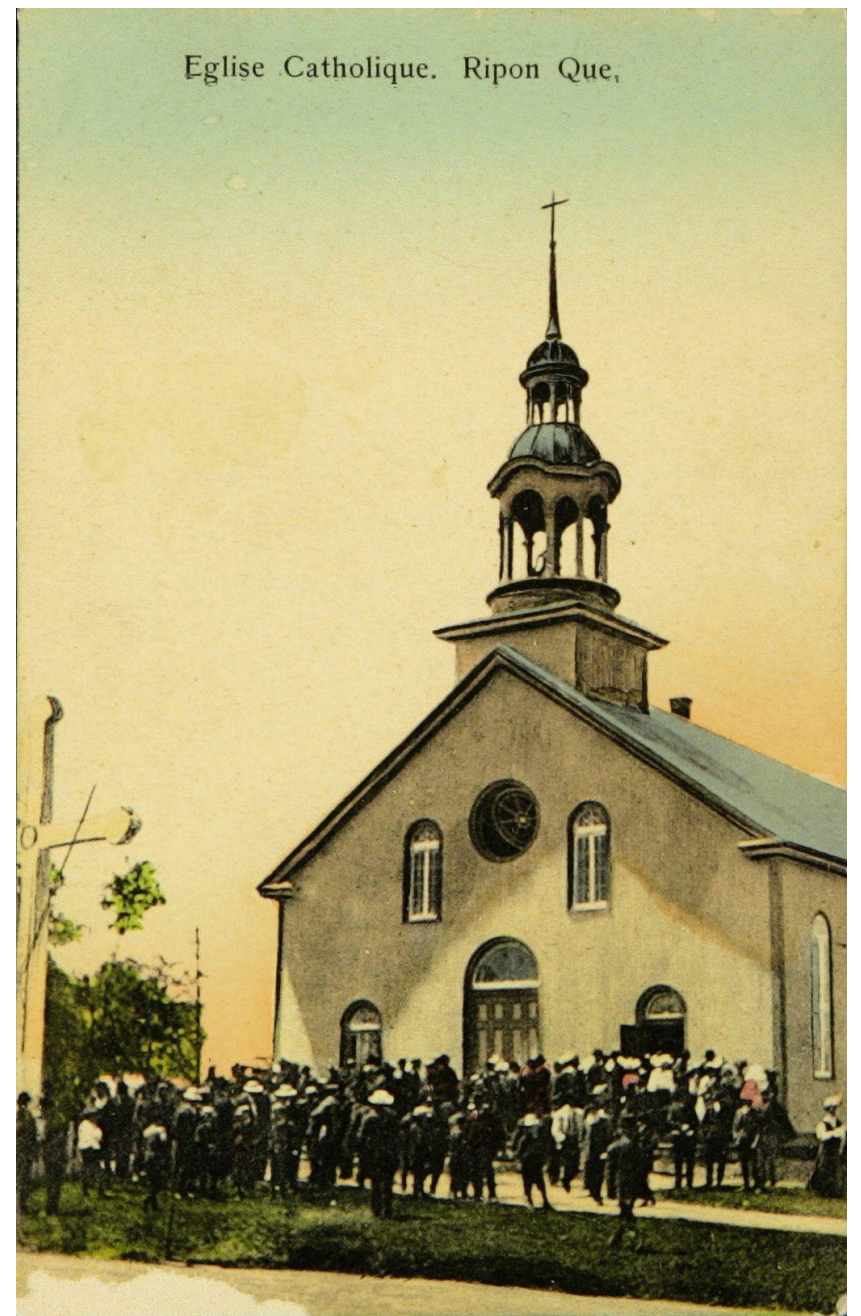
- **Publicité** des droits de propriété foncière et immobilière, obligations légales
- **Sécurité** des droits individuels privés, favorisant le développement économique.
- Sécuriser la propriété des nouveaux colons versus les droits occultes et les fraudes.
- Tenter de régulariser les nombreux cas d'occupation par des *squatters*.
- Conditions socioéconomiques favorisant l'implantation progressive de bureaux d'enregistrement foncier dans les comtés anglo-saxons du *Bas-Canada*.
- Exemple déjà établi dans la province voisine du *Haut-Canada* (Ontario) (1795).
- **Or la Loi ne procure pas un système standard d'identification distincte de chaque lot, ni de cartes officielles précises pour ça, sauf pour la concession de terres.**

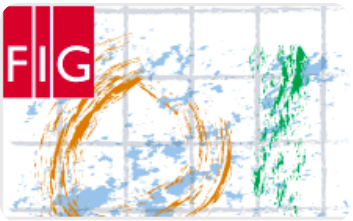




# L'annonce publique traditionnelle des héritages et transactions fonciers dans le *Bas-Canada* rural

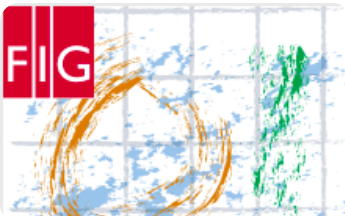
## *La Criée à la sortie de la messe dominicale*





# L'ÉTABLISSEMENT DES BUREAUX D'ENREGISTREMENT

- En 1830, l'Assemblée Législative a d'abord établi des bureaux d'enregistrement dans **cinq comtés** au sud des *Eastern Townships*, le long de la frontière des États-Unis.
  - Six autres bureaux s'ajoutent en peu d'années; les registres sont des "*schedules*".
- En 1841, un Acte du nouveau gouvernement constitutionnel des provinces-unies du Canada généralise ces bureaux dans **tous les comtés habités** du territoire.
- Un véritable « *Index aux immeubles* », pour l'inscription des actes et hypothèques privés concernant chaque lot particulier, **apparaît utopique**.
- Mais après deux décennies, un seul « *Index des noms* » des parties mentionnées aux actes devient **impraticable sans identification** des propriétés concernées.
- En 1846, deux rapports d'inspection officiels concluent à leur **inefficacité** due au manque de **fonds**, de **clercs compétents**, et surtout d'un **système d'identification** des lots, donc à une perte d'information pratique en seulement une décennie.



71 No. 3021. C-57 C-1477 C-1285 C-6795

INDEX TO IMMOVABLES, TOWNSHIP OF

Reference to other Pages: page 50 Vol. 7

NO.	DATE OF REGISTRATION			INDICATION OF REGISTRATION			NATURE OF THE DOCUMENT	NAME OF THE VENDOR, DONOR, CREDITOR, &c. &c.	NAME OF THE PURCHASER, DONEE, DEBTOR, &c. &c.
	Day	Month	Year	Reg.	Vol.	Page			
37073	2	Jan	1897	B	77		Will	John Gage, Sr.	
37074	2	Jan	1897	B	77		Declaration	John Gage, Jr.	
37133	9	Feb	1897	B	77		Division	Nathaniel Gage	John Gage, Jr.
37671	23	Dec	1897	B	78		Sale	John Gage	John Berry
37804	11	Feb	1898	B	79		Sale	John Gage	Charles H. Jones
38757	26	July	1899	B	81		Sale	Charles H. Jones	Lewis E. Schookcraft
41493	16	Apr	1903	B	87		Sale	Charles H. Jones	George S. Rusdell
41508	25	Apr	1903	B	87		Sale	John Berry	Radcliff Wightman
43122	27	June	1905	B	90		Sale	Lewis E. Schookcraft	Alex. Bombardier
43884	9	June	1906	B	92		Obligation	George S. Rusdell	Edward Westover
47234	6	Oct	1910	B	99		Sale	Alex. Bombardier	Byron J. Kelly
48877	23	Oct	1912	B	102		Sale	George S. Rusdell	Jayce W. Donnell
48878	23	Oct	1912	B	102		Obligation	Joseph W. Donnell	Lewis W. Donnell
49685	29	Oct	1913	B	103		Sale	Radcliff Wightman	Edgar S. J. Coarty
50182	24	July	1914	B	104		Sale	Byron J. Kelly	Fred Coarty
50227	21	Aug	1914	B	104		Hypothec	Fred Coarty	J. B. Bernard & wife
50773	26	Apr	1915	B	105		Sale	Edgar S. J. Coarty	Byron J. Kelly
51569	4	May	1916	B	106		Sale	Byron J. Kelly	Fred Coarty
52178	8	Mar	1917	B	107		Sale	Byron J. Kelly	Alvin C. Sanderling
58126	11	Apr	1918	B	108		Obligation	Joseph W. Donnell	Stienne W. Donnell
54871	2	Dec	1919	B	111		Transfer	Alexis W. Donnell	Miguel Donnell
61366	13	Nov	1926	B	121		Obligation	Joseph W. Donnell	Paul Jette
65501	5	June	1931	B	129		Sale	Joseph W. Donnell	Romulus Allard
65643	6	Aug	1931	B	129		Sale	Romulus Allard	Etienne W. Donnell
65644	6	Aug	1931	B	129		Sale	Stienne W. Donnell	Eugene W. Donnell
66829	16	Dec	1932	B	131		Mortgage	Edouard Levesque	Eugene W. Donnell
68511	5	Apr	1935	B	135		Judgment	Julia P. Joly	Eugene W. Donnell
777	8	Apr	1935	B	135		Notice	Julia P. Joly	Eugene W. Donnell
78449	15	Jan	1945	B	157		Contract	Ed. Pros. Perreux	Etienne Bernard
78450	15	Jan	1945	B	157		Contract	Etienne Bernard	Fred Coarty
78471	15	Jan	1945	B	157		Contract	Etienne Bernard	Fred Coarty
78452	15	Jan	1945	B	157		Contract	Ed. Pros. Perreux	Fred Coarty
78453	15	Jan	1945	B	157		Contract	Fred Coarty	Max Coarty & al.
78454	15	Jan	1945	B	157		Sale	Don. J. Levesque	Ernest Thompson
78455	15	Jan	1945	B	157		Sale	Romain Touchette & goods	Ernest Thompson
80276	8	June	1978	B	153		Sale	Alvin C. Sanderling	Herbert J. Rudolph

Suite à page 185 - même Vol.

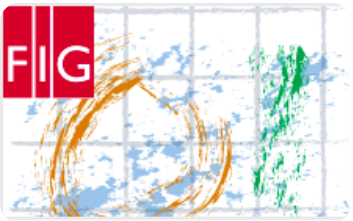
Lot no. 3021 suite de

INDEX aux immeubles d

70 is quatre-vingt-onze 82 B-43

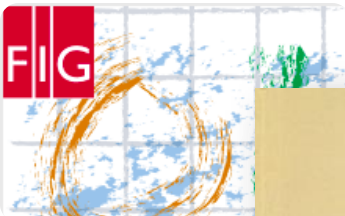
NOMS DES PARTIES	Nature de l'Acte	ENREGISTREMENT			Radiation numéro du document Total "pp" Partielle "p"	REMARQUES Prix de vente; charges réelles (montant des créances, privilèges et hypothèques; servitudes; etc., etc.)
		Date	Reg.	Vol. N°		
Peter John Jettles & Joseph	Reuil	6	Oct	1946	149805	plus 10 ans
Banque de Montreal de Maurice Vincent & al	Hyp	19	Jan	1947	159784	T-42162 plus 30 ans à intérêt (A.A. 15/127)
Maurice Vincent & al & Olivier Turin	Reuil	19	Jan	1947	166795	plus 30 ans - plus
Caisse Pop. Bedford de Louis Lamine	Hyp	19	Jan	1947	166228	T-55219 plus 1200 \$ à 18 1/2% (A.A. 17/104)
Maurice Vincent & al & Gerard Leblanc	Vente	19	Jan	1947	167548	plus 30 ans
Maurice Vincent & al & Serge St-Pierre	Vente	19	Jan	1947	167549	plus 30 ans
Reuil Vincent & Maurice Vincent	Cession	19	Jan	1947	167410	13 indications de plus 30 ans - plus 30 ans
Serge St-Pierre & Louis Lamine	Vente	19	Jan	1947	173592	plus 30 ans
Peter John Jettles & Pierre Jettles	Vente	19	Jan	1947	179981	P. plus 30 ans
S.C.A. Hédée & al & Pierre Jettles	Declaration	19	Jan	1947	179982	plus 30 ans
Caisse pop. Bedford de Louis Lamine	Hyp	19	Jan	1947	185312	T-68202 plus (A.A. 12/140) 35,000 \$ à 10,25%
Maurice Vincent & Olivier Turin & al	Annulation	19	Jan	1947	190123	plus 30 ans
Banque Nouvelle-Essex de Maurice Vincent	Hyp	19	Jan	1947	191587	T-61070 plus (A.A. 19/127) 40,000 \$ à 20%
Caisse pap. St-Jeorges de Christian Poirer	Hyp	19	Jan	1947	200062	T-61083 plus (A.A. 18/157) 82,500 \$ à 14,25%
Maurice Vincent & al & Christian Poirer & al	Vente	19	Jan	1947	209155	T-62140 plus 35,000 \$ à 10% ann. vendeur
Caisse pop. St-Jeorges de Louis Lamine & al	Hyp	19	Jan	1947	209314	T-69963 plus (A.A. 18/137) 98,500 \$ à 6,5%
Christian Poirer & al & Michel Poirer & al	Vente	19	Jan	1947	209314	T-69963 plus 120,000 \$ "Paye"
Alvin St-Pierre & Juliette Perrault	Trans. A.P.	19	Jan	1947	215424	plus 1/2 land.
Louis Lamine & Juliette Perrault	Trans. A.P.	19	Jan	1947	215426	plus 1/2 "Paye"
CAISSE POP. BANQUE DE DANIEL TARTÉ	Hyp. Prêt	19	Jan	1947	215825	T-69236 plus 57,000 \$ à B. 25%
JULIETTE PERRAULT & DANIEL TARTÉ	Vente de Prop.	19	Jan	1947	215826	plus 57,000 \$ à B. 25% (A.A. 18/166)
Michel Poirer & al & Alvin St-Pierre & al	Vente	19	Jan	1947	218363	T-69743 plus 188,000 \$ ann. 2003/4
St-Jeorges	Hyp. Annulation	19	Jan	1947	218363	T-69743 plus 60,000 \$ (A.A. 20/106)
Banque de Montreal & Suzanne Hambron	Hyp.	19	Jan	1947	221893	plus 60,000 \$ (A.A. 18/166)
Daniel Tarté & Suzanne Hambron	Vente	19	Jan	1947	221893	plus 80,000 \$ "Paye"
Caisse Pop. St-Jeorges & al & Louis Lamine & al	Hyp.	19	Jan	1947	222526	T-75578 plus 126,210 \$ (A.A. 18/137)
do do do	Hyp.	19	Jan	1947	222527	T-75578 plus 50,000 \$ (A.A. 18/137)
Maurice Vincent & al & Louis Lamine & al	Vente	19	Jan	1947	222527	plus 100,000 \$ "Paye"
Banque de Montreal & Suzanne Hambron & al	Hyp.	19	Jan	1947	228396	plus 50,000 \$ (A.A. 18/166)
Banque de Montreal & Suzanne Hambron & al	Hyp.	19	Jan	1947	229280	plus 125,000 \$ (A.A. 18/253)

Index aux immeubles  
200405669



# UNIFICATION DES TENURES EN PLEINE PROPRIÉTÉ

- Un système fonctionnel d'enregistrement des droits fonciers nécessite l'adoption légale d'un seul **mode de tenure unifiée**, garantissant une **pleine propriété**.
- La tenure seigneuriale fut abolie (1854-1859), alors le *franc-alleu roturier* et la *censive* ont pu être commués en une sorte de propriété en "*fee simple*".
- Ce type de « propriété absolue » fut confirmée par le nouveau *Code civil* (1866).
- La compensation des droits et rentes seigneuriaux fut évaluée par des commissaires (pas arpenteurs) sur la base de "*schedules*" de cadastral abrégé.
- Dans la première forme tabulaire du cadastre seigneurial, les plans n'étaient pas nécessaires, car on l'avait produite pour cet unique usage momentané.



**No. 10.**  
**DES SEIGNEURIES DE LA COURONNE.**  
 CANADA, B. C.  
 Procédés sous l'Acte Seignurial Refondu.  
  
**CADASTRE ABRÉGÉ**  
 DE LA  
**SEIGNEURIE DE NOTRE-DAME DES ANGES,**  
 APPARTENANT CI-DEVANT À L'ORDRE DES JÉSUITES.  
 Fait le 16 Mars, 1864, par HENRY JUDAH, Ecuyer, Commissaire.

CADASTRE ABRÉGÉ DE LA SEIGNEURIE DE NOTRE-DAME DES ANGES. 3

No. de référence.	No. du Terrain.	NOMS DES CENSITAIRES.	ÉTENDUE DE LA CONCESSION OU DU TERRAIN POSSEDÉ.									Emplacements ou Lots à bâtir, ou pour d'autres fins que pour des fins agricoles.	Montant de la Rente Constituée à être payée par le Censitaire.	Voyez référence au bas	
			FRONT.			PROFONDEUR.			SUPERFICIE.						VALEUR.
			Arpents.	Poiches.	Pieds.	Arpents.	Poiches.	Pieds.	Arpents.	Poiches.	Pieds.				
												£ s. d.	£ s. d.		
1		John James Nasbitt <i>Commune</i>		5		4			2					0 0 2½	
2		Théophile St. Jean	1	4		10			14					0 1 4	
3		Edouard J. Deblois	3			20			60					0 5 6	
4		James Douglas							61	10				0 5 7½	
5		François Poulin		5		40			20					0 1 10	
6		Do.	1			12	5		12	50				0 1 2½	
7		Messieurs du Séminaire	5	2	6	24			125	60				0 11 7	
8		Do.							4					0 0 4½	
9		Joseph Parant		5		7			3	50				0 0 4	
10		Alexandre Parent		2	9	16			4					0 0 4½	
11		Louis Grenier		9	9	9			8	55				0 0 10	
12		Alexis Gravel	1	2		66			79	20				0 7 4½	
13		Marie E. Chalifour	1	7	9	20	5		35	87	162			0 3 3½	
14		John Racey							49	50				0 4 7	
15		Louis Lortie	1			30			30					0 2 9	
16		H. N. Jones <i>Commune</i>							19	78	125			0 1 10	
17		Edmund Willoughby	1	5	15	40			63	33	108			0 5 9½	
18		Sewell		5		40			20					0 1 10	
19		Jean Bte. Renauld							50					0 4 7½	
20		William Walker <i>Commune</i>	1	5		40			60					0 5 6	
21		W. H. Anderson	2	6	16				100	61	228			0 9 4	
22		François X. Garneau, et.		7	9	17			12	75				0 1 2½	



# BESOIN DE CARTES CADASTRALES

- Avec ou sans cartes? De quelles sortes? Quel contenu lié au registre?
- Peu de plans de lot: transferts par héritage ou « tel que vu »
- Cartes de ville ou routières: trop petites échelles, sans détails utiles
- Plans d'arpentage primitif des townships: que pour fin de concessions
- Solution inspirée de la France et de royaumes allemands (*ex.* Bavière):
  - Une **carte cadastrale d'échelle moyenne** pour **représentation graphique** complète, avec **forme, délimitation** et **identification** de chaque lot, assignation de proche en proche de **numéros séquentiels distincts** dans une même paroisse ou township, jointe à un registre officiel obligatoire des transferts des droits de propriété, mais **sans évaluation fiscale**.



# QUESTIONS PROBLÉMATIQUES EN DÉBAT

- Quelles données enregistrer aux fins de la publicité foncière?
- Quelles **normes** nécessaires choisir pour les cartes à grande et moyenne échelles?
- S'il existe déjà des plans ou cartes, où sont-ils? Quelle **qualité** ont-ils?
- Peu de cartes montrent une numérotation des lots, sauf celles de cantons arpentés.
- Quelles bonnes **sources** d'information foncière: dans les **registres** ou sur le **terrain**?
- Combien cela **coûtera-t-il**? Qui paiera pour ça? Comment **financer** cette opération?
- Qui sera capable d'accomplir ce travail? Combien d'**arpenteurs** privés sont prêts et compétents? Comment entraîner de nouvelles **équipes** d'arpentage nécessaires?
- Feuillet uniforme complet de **carte** cadastrale dressée et payée par mandat officiel? ou collection de **plans** soumis par chaque propriétaire de temps à autre (*mosaïque*)?



# SOLUTIONS ET RÉSULTATS

- Bureaux du cadastre: notaire public, dessinateurs, clerks, arpenteurs
- Cartes cadastrales de cités, villes, villages, paroisses de seigneuries
  - **Numérotation** systématique séquentielle, sans mesures de dimensions des limites
  - Obligation (théorique) de plans de subdivision de lots urbains (**sous-numérotés**)
- Cartes cadastrales de townships après celles de leur arpentage primitif
- Cartes d'arpentage cadastral montrant: localisation, limites, numéro.
- *Livre de renvoi* avec une description technique de chaque lot
- *Corporation professionnelle des arpenteurs-géomètres* (1882)
- *Instructions générales pour la Confection des Cadastres* (1888)



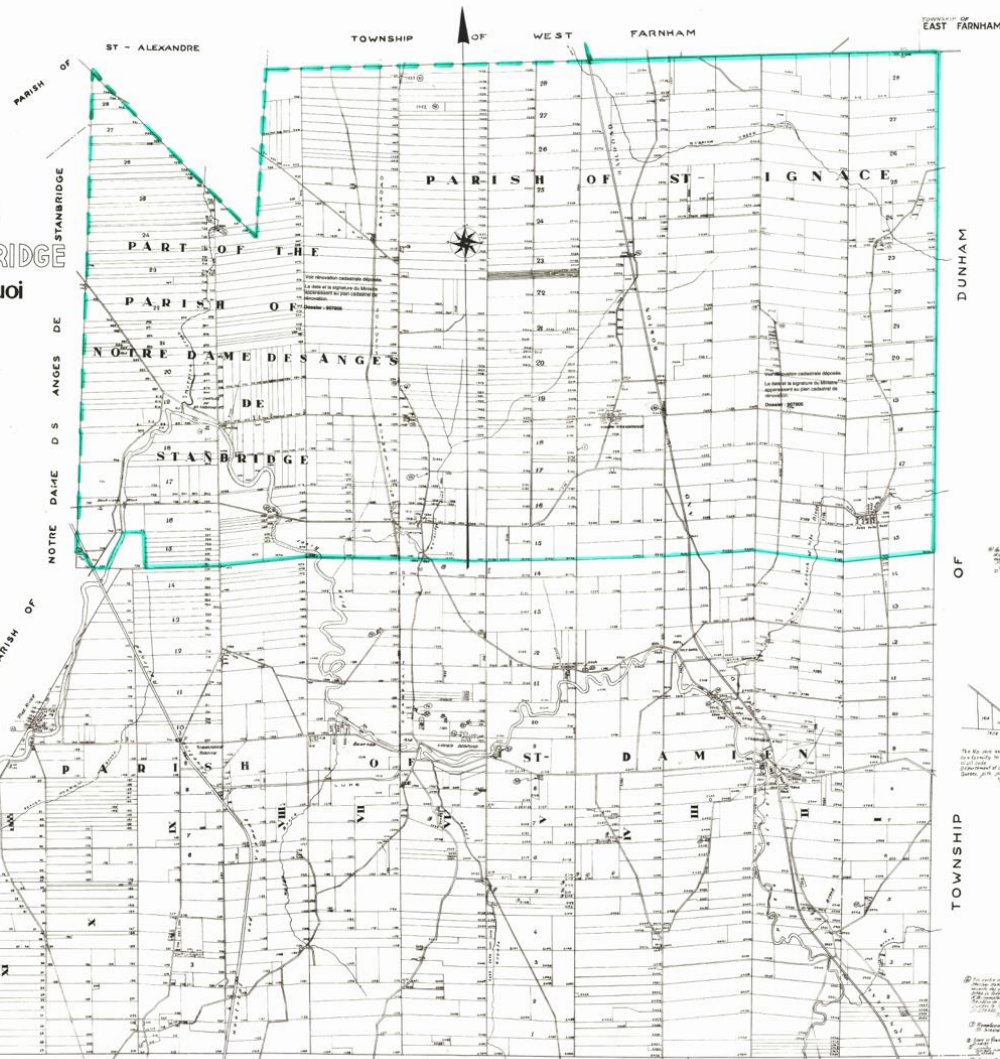
PLAN RECONSTITUÉ À ÉCHELLE RÉDUITE  
 L'original de ce plan a été déposé au Bureau de la Commission des Archives de la Province de Québec, le 15 Mars 1854.  
 L'original de ce plan a été déposé au Bureau de la Commission des Archives de la Province de Québec, le 15 Mars 1854.  
 L'original de ce plan a été déposé au Bureau de la Commission des Archives de la Province de Québec, le 15 Mars 1854.

OFFICIAL PLAN  
 of the  
**TOWNSHIP OF STANBRIDGE**  
 County of Missisquoi  
 P. Q.



Plan reconstruit en vertu de l'Acte de la Commission des Archives de la Province de Québec, le 15 Mars 1854.  
 Plan reconstruit en vertu de l'Acte de la Commission des Archives de la Province de Québec, le 15 Mars 1854.

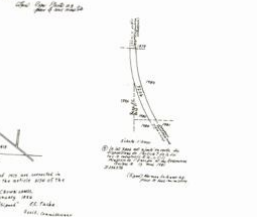
- 1. Plan reconstruit en vertu de l'Acte de la Commission des Archives de la Province de Québec, le 15 Mars 1854.
- 2. Plan reconstruit en vertu de l'Acte de la Commission des Archives de la Province de Québec, le 15 Mars 1854.
- 3. Plan reconstruit en vertu de l'Acte de la Commission des Archives de la Province de Québec, le 15 Mars 1854.



PARISH OF ST-ARMAND WEST  
 PARISH OF ST-ARMAND EAST

PARISH OF ST-ARMAND WEST  
 PARISH OF ST-ARMAND EAST

- 1. Plan reconstruit en vertu de l'Acte de la Commission des Archives de la Province de Québec, le 15 Mars 1854.
- 2. Plan reconstruit en vertu de l'Acte de la Commission des Archives de la Province de Québec, le 15 Mars 1854.
- 3. Plan reconstruit en vertu de l'Acte de la Commission des Archives de la Province de Québec, le 15 Mars 1854.



PARISH OF ST-ARMAND WEST  
 PARISH OF ST-ARMAND EAST

AVERTISSEMENT: Plan reconstruit à échelle réduite. Voir le certificat de reconstitution pour connaître le facteur de réduction.

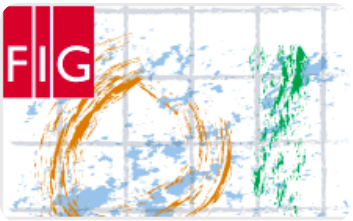
AVERTISSEMENT: Plan reconstruit à échelle réduite. Voir le certificat de reconstitution pour connaître le facteur de réduction.

LIVRE DE RENVOI

Of the Township of Stanbridge OFFICIEL COMTÉ DE Missisquoi

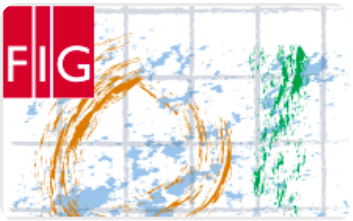
No du lot en vertu de la loi de la Province de Québec, en vertu de la loi de la Province de Québec.	NOM DU PROPRIÉTAIRE.	DESCRIPTION GÉNÉRALE.	REMARQUES.
3021	John & Nathaniel Sage	<p>Forming part of lot No. 15, primitive survey, bounded towards the West by No. 3025, towards the South of No. 3024 &amp; 3027, towards the East by No. 3020, and towards the West by Nos. 2702 &amp; 2703, measuring fifty eight one half rods in width by one hundred fifty rods in length, containing fifty four acres and thirteen perches. (64-13)</p>	
3022	Allen Clayton Sage	<p>Forming part of lot No. 15, primitive survey, bounded towards the West by Nos. 3024 &amp; 3028, towards the South by No. 3021, towards the East by No. 3020, and towards the West by No. 2703, measuring fifty eight one half rods in width by one hundred fifty rods in length, containing fifty four acres, thirteen perches. (54-13)</p>	
3023	Allen Clayton Sage	<p>Forming part of lot No. 16, primitive survey, bounded towards the South by No. 3024, towards the East by No. 3020, towards the East by the line of division between this County and the Township of Danbury, and towards the West by Nos. 3028 &amp; 3034, measuring fifty seven one half rods in width by one hundred fifty rods in length, containing fifty three acres, three rods and thirty perches. (53-3-30)</p>	
3024	John Whiteburg	<p>Of irregular shape, forming part of lot No. 16 primitive survey, bounded towards the South by No. 3034, towards the East by Nos. 3022 &amp; 3025, towards the East by No. 3023, and towards the West by a public road, and No. 3021, containing eight acres, sixteen perches. (8-0-16)</p>	

04-0590



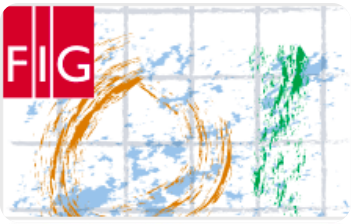
# LOIS SUR LES NOUVELLES INSTITUTIONS FONCIÈRES

- 1830 Acte établissant cinq premiers **bureaux** d'enregistrement foncier
- 1833 Incorporation des Cités de Québec et Montréal
- 1841 Acte généralisant les bureaux d'enregistrement sur le territoire
- 1845 Premier *Acte sur les autorités municipales locales et de comté*
- 1846 Rapports sur les déficiences des bureaux d'enregistrement
- 1854-59 *Actes seigneuriaux* de commutation des droits et rentes
- 1855 *Acte sur les municipalités et les chemins*
- 1860 Acte pour le système d'enregistrement des **transactions**
- 1866 *Code civil* : fusion des deux sortes de droits de propriété foncière
- 1867 Confédération; premier plan de « *cadastre originaire* » dressé



# INSTITUTION OFFICIELLE DU CADASTRE

- En 1860, un Acte pour l'enregistrement foncier requiert des « plans corrects » de cadastre pour chaque localité (paroisses, cantons, villages, towns, cités, districts).
- Une vaste opération d'arpentage pour la « cadastration » impliquait que:
  - les propriétaires présentent leurs titres et, après l'opération,
  - ils vérifient au plan cadastral la représentation de leur propriété,
  - des méthodes d'arpentage original emploient des instruments modernes,
  - les arpenteurs réguliers (publics) et privés collaborent étroitement,
  - la décentralisation progressive vers l'administration municipale des terres.
- En 1866, le premier *Code civil Code du Bas-Canada* renforce le plan cadastral comme base légale d'identification pour l'enregistrement des droits fonciers privés, hypothèques, obligations, pour stimuler le marché immobilier émergent.
- Dix *Bureaux du cadastre* régionaux avec normes et instructions particulières aux arpenteurs privés pour chaque mandat d'opération cadastrale dans une localité.



# INSTRUCTIONS GÉNÉRALES CONFECTION DES CADASTRES

## INSTRUCTIONS GÉNÉRALES<sup>1</sup>

*Concernant le cadastrage des cités, villes, paroisses, cantons et villages incorporés de la Province de Québec, et touchant la confection des plans et livres de renvoi officiels à être dressés conformément aux dispositions du chapitre 37 des statuts refondus du Bas-Canada, clauses 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74 et 75, du chapitre 25 de l'Acte 32<sup>me</sup> Victoria, et des chapitres 15 et 16 de l'Acte 35<sup>me</sup> Victoria, de la Législature de cette Province. [Ces dispositions sont reproduites dans le Code Civil et dans les Statuts Refondus de la Province de Québec, 1888].*

Les opérations du cadastre, dans la Province de Québec, étant entreprises dans le but de fournir au registraire de chaque division d'enregistrement une désignation correcte de toutes les propriétés foncières comprises dans les cités, villes, paroisses, cantons et villages incorporés, ou partie d'eux, formant la dite division d'enregistrement afin de pouvoir suivre régulièrement toutes les mutations et les transactions hypothécaires qui y ont lieu, il s'ensuit que les devoirs des personnes préposées à la confection de ce cadastre doivent consister dans la construction des plans et la préparation des livres de renvoi officiels, devant donner (pour les fins ci-dessus désignées) une description aussi exacte que possible de toutes les propriétés foncières renfermées dans les circonscriptions territoriales précitées.

Ces plans et livres de renvoi officiels, à être préparés par l'ordre et sous la direction du commissaire des Terres de la Couronne [maintenant : le Ministre des Terres, Mines et Pêcheries] d'après la clause 69<sup>me</sup> du chapitre 37 des statuts refondus (voir article 5662 S. R. P. Q.) doivent comprendre : " un plan correct de chaque cité, ville, village incorporé, paroisse et township, ou partie d'eux, dans chaque division d'enregistrement, avec un livre de renvoi indiquant ces endroits, et dans lequel livre sera énoncé :

- " 1<sup>o</sup> Une désignation générale de chaque lot ou lopin de terre désigné dans le plan qui s'y rapporte ;
- " 2<sup>o</sup> Le nom du propriétaire de chaque lot ou lopin de terre séparé ou le nom du propriétaire de tout droit réel en tel lot, autant qu'il sera possible de s'en assurer, et

<sup>1</sup> N. B.—Les changements et additions apportés à ces instructions sont insérés entre crochets.

" 3<sup>o</sup> Toute chose propre à bien faire comprendre tel plan pour les fins voulues ;

" Et chaque lot ou lopin de terre séparé, désigné sur le plan, étant indiqué dans le dit livre par un numéro (d'une seule série) qui sera marqué sur le plan et inscrit sur le dit livre, et le commissaire pouvant adopter tout moyen qu'il croira propre à en assurer l'exactitude".

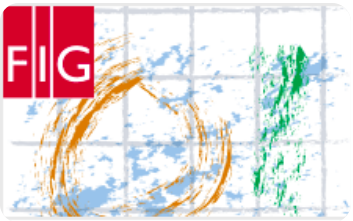
La confection de ces documents devant nécessairement varier, quant à la forme, selon les circonscriptions territoriales auxquelles ils ont trait, afin d'être plus intelligible, il est à propos d'attirer séparément l'attention sur la manière de procéder à leur exécution dans chacun de ces cas en particulier.

### ARTICLE I.

#### *Des travaux du Cadastre dans les paroisses seigneuriales.*

Les plans et documents qui doivent servir de base aux plans et livres de renvoi officiels dans ces paroisses sont : en premier lieu, ceux indiqués par la 72<sup>me</sup> clause [voir article 5663 S. R. P. Q.] de la loi déjà citée, étant les cédules, diagrammes et documents préparés par les commissaires seigneuriaux ou sous leur direction ; en second lieu, tous les plans et procès-verbaux établissant la subdivision intérieure des seigneuries, et indiquant les lignes tracées sur le terrain, les divisant les unes des autres ; en troisième lieu, les informations que possèdent les registraires sur le morcellement des propriétés et les rôles d'évaluation préparés par les secrétaires-trésoriers des municipalités ; en quatrième lieu, enfin (comme les plans de la Commission Seigneuriale n'indiquent pas les divisions des paroisses érigées,) les diagrammes déposés au Département des Terres, [maintenant Terres, Mines et Pêcheries] accompagnant la description insérée dans la proclamation formulant l'érection civile de ces paroisses, complètent, avec les divers documents concernant les arpentages de la Province, les données sur lesquelles les officiers du Cadastre sont d'abord requis de porter leur attention.

Les plans de la Commission Seigneuriale, lorsqu'il en existe, ayant été reconstruits sur l'échelle des plans du cadastre, 5 arpens au pouce anglais, le premier soin des officiers en charge des travaux devra consister à rapporter sur ces plans, ceux indiquant les limites des paroisses légalement reconnues. Mais, vu qu'il arrive souvent que les limites



# SYSTÈME D'ENREGISTREMENT FONCIER

- *Arpenteur Général*, puis *Commissaire des Terres de la Couronne*
  - Instructions d'arpentage pour la concession des droits fonciers (et des terres)
- Bureaux du cadastre: arpentage et cartographie des localités existantes
  - Carte cadastrale (grande/moyenne échelle): identification et numérotation
  - Plan cadastral (grande échelle) pour chaque opération ou transfert de lot
  - *Livre de renvoi* (description technique de chaque lot numéroté)
- Bureaux d'enregistrement foncier par division d'enregistrement (comté)
  - *Index aux Immeubles* (feuillet par numéro d'identification du lot)
  - *Index des Noms* (toutes personnes mentionnées à un document enregistré)
  - *Livre de présentation des actes* (transcription successive des documents reçus)



# CONCLUSIONS

- Dans les régions habitées de la province, les arpenteurs ont pris plus de deux décennies pour produire la première version complète du cadastre graphique « originaire » de chaque localité incorporée.
- Cette opération de « cadastration » couvrit quasi complètement les lots privés au tournant du XX<sup>e</sup> siècle.
- Dès lors, la mise à jour régulière des plans cadastraux, pour identifier de nouvelles subdivisions surtout, est devenue un problème majeur.
- Plus que la confection de plans cadastraux, cette époque témoigne de la création de l'institution de la propriété foncière.



Rechercher par cadastre du Qué...

Je souhaite...

Gouvernement du Québec

Lot :

2375189

2 375 189

Rechercher

Annuler

Données descriptives

- 2 375 189

