

## La survie du régime seigneurial, ou les effets malheureux d'une abrogation irréfléchie

Paul-Yvan Marquis, « *La tenure seigneuriale dans la province de Québec* », Ext. R.D. — *Titres immobiliers — Doctrine — Document 4*, Chambre des notaires, 1987, 255 pages, ISBN 2-89032-312-9

Michel Morin

Volume 20, Number 1, 1989

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1058517ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1058517ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Éditions Wilson & Lafleur, inc.

ISSN

0035-3086 (print)

2292-2512 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this review

Morin, M. (1989). Review of [La survie du régime seigneurial, ou les effets malheureux d'une abrogation irréfléchie / Paul-Yvan Marquis, « *La tenure seigneuriale dans la province de Québec* », Ext. R.D. — *Titres immobiliers — Doctrine — Document 4*, Chambre des notaires, 1987, 255 pages, ISBN 2-89032-312-9]. *Revue générale de droit*, 20(1), 155–160.  
<https://doi.org/10.7202/1058517ar>

Droits d'auteur © Faculté de droit, Section de droit civil, Université d'Ottawa, 1989

This document is protected by copyright law. Use of the services of Érudit (including reproduction) is subject to its terms and conditions, which can be viewed online.

<https://apropos.erudit.org/en/users/policy-on-use/>



This article is disseminated and preserved by Érudit.

Érudit is a non-profit inter-university consortium of the Université de Montréal, Université Laval, and the Université du Québec à Montréal. Its mission is to promote and disseminate research.

<https://www.erudit.org/en/>

# CHRONIQUE BIBLIOGRAPHIQUE

---

## La survie du régime seigneurial, ou les effets malheureux d'une abrogation irréfléchie

Paul-Yvan MARQUIS, « *La tenure seigneuriale dans la province de Québec* », Ext. R.D. — *Titres immobiliers — Doctrine — Document 4*, Chambre des notaires, 1987, 255 pages, ISBN 2-89032-312-9.

Paul-Yvan Marquis nous livre ici une étude fouillée sur la tenure seigneuriale. Il y trace à grands traits l'histoire de ce régime, implanté avec difficulté en Nouvelle-France<sup>1</sup>, rendu moribond par l'adoption de la *Proclamation royale* de 1763, revigoré en 1774 par l'*Acte de Québec*, puis, dans la majorité des cas, mis à mort en 1854. Il y explique comment les diverses obligations des censitaires ont été converties en rentes annuelles fixes, payables en argent, à perpétuité<sup>2</sup>. L'auteur examine alors les divers régimes d'exception introduits par des lois particulières. Il décrit enfin l'étape ultime du processus, qui débuta en 1935. À cette date, plusieurs terres étaient encore grevées d'une rente remplaçant les droits seigneuriaux. Faute d'en avoir les moyens ou encore par manque d'intérêt, leurs propriétaires n'avaient pas effectué le rachat de ces rentes conformément à la législation en vigueur<sup>3</sup>. À partir de 1935, un syndicat fut créé pour procéder au rachat des rentes assujetties à la loi de 1854<sup>4</sup>. Il devait verser au crédentier le capital calculé conformément à la loi. Les sommes requises pour effectuer cette opération devaient être empruntées par le syndicat. Les propriétaires devaient continuer à verser l'ancienne rente annuelle au syndicat, pendant un nombre d'années déterminé. À terme, soit le 11 novembre 1970, les rentes seigneuriales visées par ces lois étaient toutes disparues et le syndicat mit fin à ces opérations.

Tout comme la loi de 1854, la loi de 1935 contenait un certain nombre d'exceptions que l'auteur examine en détail. C'est ainsi qu'il s'interroge

---

1. Sur la justice seigneuriale avant la Conquête, voir J.A. DICKINSON, « La justice seigneuriale en Nouvelle-France : le cas de Notre-Dame des Anges », (1974) 28 *R.H.A.F.* 323.

2. Un article vient de paraître sur un aspect particulier de cette abolition : S. NORMAND, A. HUDON, « Confection du cadastre seigneurial et du cadastre graphique », (1988-1989) 91 *R. du N.* 184.

3. Techniquement, le débiteur devait remettre au crédentier une somme qui, placée au taux d'intérêt prescrit par la loi, lui permettrait d'obtenir un revenu de placement équivalant au montant de la rente annuelle.

4. *Acte seigneurial de 1854*, S.C. 1854-55 (Sess. 1), c. 3. et ses amendements; *Loi abolissant les rentes seigneuriales*, S.Q. 1935, c. 82, et ses amendements.

sur la survivance des droits seigneuriaux exclus du champ d'application de ces deux lois. Il examine notamment la situation des seigneuries détenues par les Sulpiciens à l'intérieur des limites de la paroisse de Montréal<sup>5</sup>. En pratique, le problème ne concerne que l'indemnité versée pour les droits casuels, principalement les lods et les ventes<sup>6</sup>. Ceux-ci autorisaient le seigneur à réclamer un certain pourcentage du prix de vente d'un immeuble. L'auteur en vient à la conclusion qu'à Montréal, une terre ne pouvait être possédée en pleine propriété tant que l'indemnité destinée à compenser la perte des droits casuels n'avait pas été versée. C'est l'*Acte d'amendement seigneurial de 1859*<sup>7</sup> qui déterminait le montant de l'indemnité. Cette formalité accomplie, il y avait commutation de la tenure et les droits seigneuriaux étaient définitivement abolis.

Dans un certain nombre de cas, l'indemnité n'a pas été réclamée et la commutation n'a pas eu lieu. Il est donc possible de conclure que le régime seigneurial survit encore partiellement à Montréal, quoique les conséquences

---

5. Une précision concernant l'*Ordonnance pour incorporer les Ecclésiastiques du Séminaire de St-Sulpice de Montréal*; — pour confirmer leur titre au Fief et Seigneurie de l'Isle de Montréal, au Fief et Seigneurie du Lac des Deux Montagnes, et au Fief et Seigneurie de St-Sulpice en cette Province; — pour pourvoir à l'extinction graduelle des redevances et droits seigneuriaux, dans les limites Seigneuriales des dits Fiefs et Seigneuries — et pour d'autres fins, O.P.B.-C. 1840, 3 & 4 Vict., c. 30. Cette ordonnance fut adoptée le 8 juin 1840 par le Conseil gouvernant la province du Bas-Canada à la suite des troubles de 1837-38. Ce Conseil tenait ses pouvoirs d'une loi du Parlement de Londres : *An Act to make temporary provision for the Government of Lower Canada*, U.K. 1838, c. 1X. Le 17 août 1839, Londres abrogeait sa Loi de 1838 et accordait des pouvoirs plus étendus au Conseil. Celui-ci pouvait notamment adopter une ordonnance sur le sujet suivant :

[...] to provide for the Extinction of any Seigniorial Rights and Dues now vested in or claimed by the Ecclesiastics of the Seminary of St-Sulpice of Montreal [...] or vested in or claimed by any other Person or Persons [...] within the Island of Montreal.

Voir *An Act to amend an Act of the last Session of Parliament for making temporary Provision of the Government of Lower Canada*, U.K. 1839, c. 53, art. 4. Sur le gouvernement provisoire après les troubles de 1837-38, voir J.-M. FECTEAU, « Mesures d'exceptions et règle de droit : Les conditions d'application de la Loi Martiale au Québec lors des troubles de 1837-38 », (1986-87) 32 R. D. McGill 465.

6. Le droit de banalité aurait théoriquement pu donner lieu au versement d'une indemnité. On peut cependant supposer qu'il ne présentait plus d'intérêt au sein de la paroisse et de la cité de Montréal en 1859. Or le problème ne concerne que les immeubles situés dans ce territoire. Quoi qu'il en soit, il semble que les moulins appartenant aux sulpiciens sur l'Île de Montréal étaient tous vendus dès 1840 : voir B. YOUNG, *In its corporate capacity : The Seminary of Montreal as a Business Institution, 1816-1876*, Kingston, McGill-Queen's University Press, 1986, p. 62. C'est sans doute pour cette raison que le droit de banalité n'a pas été expressément aboli par l'article 12 de l'*Acte d'amendement seigneurial*, S.C. 1859, c. 48, comme ce fut le cas pour les arrières-fiefs de Montréal (*Acte concernant l'abolition définitive des droits de devoirs féodaux*, S.C. 1860, c. 60, art. 1). Enfin, il faut noter que le droit de banalité pouvait se prescrire par non-usage : F. OLIVIER-MARTIN, *Histoire de la Coutume de la prévôté et vicomté de Paris*, Paris, Éditions Cujas, Réimpression de 1972, p. 400.

7. S.C. 1859, c. 48.

pratiques de cette affirmation ne soient pas évidentes<sup>8</sup>. Pour se tirer de ce mauvais pas, l'auteur recourt très adroitement aux règles de la prescription. Se fondant à la fois sur la *Coutume de Paris* et sur le *Code civil du Bas-Canada*, il affirme que le droit de réclamer l'indemnité prévue pour effectuer la commutation est maintenant prescrit. Attribuant à la prescription un effet extinctif, il conclut que la commutation s'effectue lorsque la prescription est acquise, comme si l'indemnité prévue par la loi avait été payée. Alternativement, il est possible de soutenir que la commutation a eu lieu dès l'adoption de la loi de 1859. Dans cette hypothèse, il ne se pose plus aucun problème, puisque le droit de réclamer l'indemnité est prescrit et que la commutation a eu lieu dès l'entrée en vigueur de la loi.

Avec une minutie qui l'honore, Paul-Yvan Marquis étudie le cas de toutes les seigneuries qui n'ont pas été soumises à la loi de 1854. Le plus souvent, il en vient à la conclusion que les lois pertinentes ou les parties en cause ont éteint les redevances seigneuriales. Le lecteur trouvera ici une étude détaillée de la situation des terres soumises à un régime particulier d'abolition des redevances. De même, tout au long du volume, l'auteur donne des renseignements précis sur certaines seigneuries, ce qui peut s'avérer fort utile. Des annexes reproduisent divers documents typiques : concession de seigneuries ou de terres, certificats des commissions rédigés lors du dépôt d'un cadastre, actes de commutation. On y trouve également la liste des seigneuries rachetées par le syndicat créé en 1935, tout comme la liste des seigneuries qui ont été exclues de cette opération.

D'emblée, l'auteur avait renoncé à faire œuvre d'historien<sup>9</sup>. Il s'intéressait d'abord et avant tout à l'examen des titres immobiliers. Les praticiens trouveront donc ici une description exhaustive des différents régimes créés par le législateur. Il faut cependant savoir gré à l'auteur d'avoir abandonné le cadre étroit qu'il comptait adopter au départ. Il n'a pas hésité à recourir aux nombreux ouvrages historiques consacrés au régime seigneurial. Néanmoins, il a pris le parti d'éviter la controverse. Ainsi, il n'examine pas les relations entre les conquérants anglais et les seigneurs. Il se contente de signaler qu'avec le temps, un grand nombre de seigneuries étaient passées aux mains d'anglophones. S'il admet que la situation des censitaires pouvait être difficile, il ne s'interroge pas sur l'ampleur de ces difficultés ni sur les causes de ce phénomène.

L'auteur ne remet pas davantage en question les choix effectués par le législateur. À cet égard, on pourrait faire observer qu'après l'abolition du régime féodal, les seigneurs obtenaient la pleine propriété des terres qui n'avaient pas encore été concédées. Auparavant, il ne leur était pas permis de vendre ces terres ; ils devaient les concéder moyennant le paiement de redevances annuelles. À tout le moins, il aurait été possible de tenir compte de ce fait dans le calcul de l'indemnité versée pour la perte des droits casuels. De même, on peut faire observer que la situation quotidienne des censitaires n'était pas modifiée par

8. Les lods et les ventes ainsi que tous les droits casuels ont été abolis par l'*Acte d'amendement seigneurial de 1859*, S.C. 1859, c. 48, art. 12 ; seul le droit d'obtenir une indemnité pour compenser cette abolition subsistait après l'adoption de la loi. De plus, selon P.-Y. MARQUIS, les cens et les rentes ont été entièrement acquittés à Montréal (n° 302, p. 146). Que reste-t-il alors comme droit seigneurial ? Le droit de banalité ? Voir nos commentaires *supra*, note 6. Ainsi, dire que la commutation n'a pas eu lieu revient simplement à dire que l'indemnité n'a pas été versée.

9. P. 33.

l'abolition du régime, puisqu'ils devaient verser une rente annuelle et perpétuelle. Si l'abolition des droits casuels pouvait leur être profitable, ce sont surtout les entrepreneurs qui étaient avantagés par cette mesure<sup>10</sup>.

Dans une étude de cette envergure, il était sans doute inévitable que quelques détails échappent à l'attention de l'auteur. À cet égard, le recours aux ouvrages plutôt anciens n'est pas sans présenter quelques risques. Ainsi, l'auteur renvoie à François-Xavier Garneau<sup>11</sup>; celui-ci signale qu'après la *Proclamation Royale de 1763*, le Gouverneur Murray et son Conseil adoptèrent une ordonnance décrétant que les lois françaises seraient suivies dans les procès portant sur la tenure de terres ou sur les successions. Depuis la rédaction du livre de François-Xavier Garneau, les ordonnances adoptées par les gouverneurs de la province du Québec ont été publiées intégralement<sup>12</sup>. Or l'ordonnance résumée par François-Xavier Garneau prévoyait uniquement une règle de nature transitoire. Elle devait cesser d'avoir effet le 10 août 1765<sup>13</sup>.

La possibilité d'obtenir une somme destinée à remplacer l'ancienne rente annuelle nous paraît appeler quelques commentaires. Nous avons vu qu'en

---

10. Ainsi, B. YOUNG constate que ce sont surtout les spéculateurs opérant à l'intérieur des limites de la ville de Montréal qui ont procédé à la commutation après l'adoption de l'ordonnance de 1840, citée *supra*, note 5. 1 891 commutations ont eu lieu de 1840 à 1859. Durant la même période, dans les seigneuries rurales de Deux-Montagnes et de St-Sulpice, seulement 27 commutations ont été effectuées. Il ne semble pas que des agriculteurs se soient prévalu de cette possibilité. (B. YOUNG, *op. cit.*, *supra*, note 6, p. 101). Sur les attentes très différentes des censitaires et des bourgeois, voir T. JOHNSON, « In a Manner of Speaking : Towards a Reconstitution of Property in Mid-Nineteenth Century Quebec », (1986-87) 32 *R.D. McGill* 636.

11. F.-X. GARNEAU, *Histoire du Canada Français*, t. 4, Montréal, François Beauval, 1973, p. 22. Cet ouvrage a été publié pour la première fois en 1845. Il fut fréquemment réédité par la suite.

12. Les ordonnances sont reproduites dans A. SHORTT et A. DOUGHTY, *Documents relating to the Constitutional history of Canada, 1759-1791*, 2<sup>nd</sup> Edition, Ottawa, Canadian Archives, 1918, cités ci-après C.D.; en français *Documents relatifs à l'histoire constitutionnelle du Canada, 1759-1791*, Ottawa, Archives canadiennes, 1911, cités ci-après D.C.

13. *An Ordinance for quieting People in their Possessions, and fixing the Age of Maturity*, C.D., *supra*, note 12, p. 229; D.C., *supra*, note 12, p. 139. François-Xavier GARNEAU écrit : « Pour tranquilliser les esprits, il [Murray] rendit une ordonnance portant que dans les procès relatifs à la tenure des terres et aux successions, on suivrait les lois et usages reçus dans le pays sous la domination française ». (*op. cit.*, *supra*, note 11, p. 22). L'ordonnance décrétait : « That until the tenth of August next, the Tenures of Lands, in respect of such grants as are prior to the Cession [...] and the Rights of Inheritances, as practised before the Period, [...] according to the Custom of this Country, shall remain to all intents and Purposes the same ». La ressemblance entre les deux passages nous semble concluante. Garneau n'affirme d'ailleurs pas que cette ordonnance était de nature permanente. M<sup>c</sup> MARQUIS ne fait pas non plus explicitement cette affirmation (p. 72). Il s'appuie également sur un ouvrage de Thomas GUÉRIN. Selon cet auteur, ce sont les autorités impériales qui auraient ordonné la modification relatée par F.-X. GARNEAU; voir *Feudal Canada : The Story of the Seignories of New France*, Montréal, Thomas Guérin éditeur, 1926, p. 128. Tout comme pour F.-X. Garneau, nous ignorons d'où T. Guérin tient cette information. A. MOREL résume fort bien l'état du droit après la Conquête : voir « La réaction des canadiens devant l'administration de la justice de 1764 à 1774, Une forme de résistance passive », (1960) 20 *R. du B.* 53.

principe, après la création d'un syndicat, en 1935, les créanciers n'avaient plus le droit de percevoir la rente remplaçant les droits seigneuriaux. Les créanciers qui n'avaient pas présenté de réclamation en temps utile perdaient le droit d'obtenir le capital équivalant à la rente qui leur était versée jusque là. La *Loi abolissant les rentes seigneuriales*<sup>14</sup> contenait cependant une exception importante à cette règle. :

32. [...] Si le Bureau des commissaires est d'avis que la perception de certaines rentes a été tellement négligée qu'il n'est pas désirable que ces rentes soient rachetées, il peut, par résolution, les exclure de l'application de la loi.

33. [...] Toutefois les rentes que le bureau des commissaires exclut selon l'article précédent sont soustraites à l'abolition et le seigneur ou créancier garde tous les droits qu'il y peut prétendre même si l'exclusion est décrétée après la date ci-dessus mentionnée.

Au surplus, « [I]l capital de ladite rente constituée, n'a jamais été et ne sera en aucun cas, sujet à prescription [...] »<sup>15</sup>. Ainsi, le droit de réclamer le capital de la rente était imprescriptible. Il survivait à la loi de 1935 uniquement lorsque la rente avait été soustraite à l'abolition par le Bureau des commissaires. Les deux lois qui contiennent ces dispositions ont été omises de la refonte des lois du Québec, en 1964<sup>16</sup>. Elles n'ont donc pas été abrogées à cette occasion. La *Loi portant abrogation des lois et dispositions législatives omises lors des refontes de 1888, 1909, 1925, 1941 et 1964*<sup>17</sup> et la *Loi portant abrogation des lois et dispositions législatives omises lors des refontes de 1888, 1909, 1925, 1941, 1964 et 1977*<sup>18</sup> ne touchaient pas davantage aux lois citées ci-dessus. Elles demeurent donc en vigueur à l'heure actuelle. M<sup>e</sup> Marquis expose fort bien cette situation et conclut que les rentes exclues par les commissaires pourraient encore être réclamées aujourd'hui. On notera au passage qu'il avait bien vu que la *Loi portant abrogation des lois et dispositions législatives omises lors des refontes de 1888, 1909, 1925, 1941 et 1964*, sanctionnée en 1985<sup>19</sup>, avait abrogé la loi modificatrice de 1947<sup>20</sup>.

Il nous faut malheureusement signaler une omission concernant la modification de 1943<sup>21</sup>. En adoptant celle-ci, le législateur avait eu l'heureuse idée d'assujettir l'exercice des droits d'un créancier à certaines conditions, lorsque le Bureau des commissaires avait exempté une rente annuelle de l'abolition prévue par la loi. Il s'agissait essentiellement de l'obligation de faire enregistrer un bordereau énonçant le montant de la rente annuelle ainsi que la désignation du lot affecté au paiement de cette rente. De plus, l'enregistrement

14. S.R.Q. 1941, c. 322.

15. *Loi concernant les seigneuries*, S.R.Q. 1941, c. 321, art. 13.

16. Voir le Tableau des abrogations, *Statuts révisés du Québec de 1964*, vol. V.

17. L.Q. 1985, c. 37.

18. L.Q. 1987, c. 37.

19. Voir *supra*, note 17.

20. *Loi modifiant la Loi abolissant les rentes seigneuriales*, S.Q. 1947, c. 69; voir P.-Y. MARQUIS, p. 202.

21. *Loi modifiant la loi abolissant les rentes seigneuriales*, S.Q. 1943, c. 43.

de ce bordereau devait être effectué avant le 11 novembre 1944. Si cette formalité n'était pas accomplie en temps utile, le crédientier perdait ses droits sur l'immeuble<sup>22</sup>. M<sup>e</sup> Marquis pouvait donc conclure que seules les rentes préservées par l'enregistrement d'un bordereau avaient survécu à la loi de 1935.

Le législateur a cependant eu la brillante idée d'abroger entièrement la loi de 1943<sup>23</sup>. Dès lors, les rentes exclues de l'application de la loi par les commissaires survivent et ne sont plus assujetties à la formalité de l'enregistrement du bordereau. Elles peuvent être réclamées à nouveau. Il s'agit ni plus ni moins que d'une résurrection, quoique les exemptions accordées par les commissaires aient sans doute été rares. L'abrogation des lois à l'aveuglette n'est pas toujours souhaitable, tant s'en faut...

Dans l'ensemble, Paul-Yvan Marquis a réalisé ici une étude magistrale. Il y fait une brillante synthèse des problèmes juridiques posés par la survie des rentes constituées en remplacement des droits seigneuriaux. Il nous guide adroitement dans le dédale des lois et des ordonnances qui régissent cette matière. Il nous offre un ouvrage moderne sur un sujet que les juristes ont négligé depuis longtemps. À ce titre, il a droit à toute notre reconnaissance<sup>24</sup>.

**Michel MORIN**

Professeur à la Faculté de droit  
de l'Université d'Ottawa

---

22. *Id.*, art. 1, introduisant l'article 33a de la *Loi abolissant les rentes seigneuriales*.

23. *Loi portant abrogation des lois et dispositions législatives omises lors des refontes de 1888, 1909, 1925, 1941 et 1964*, L.Q. 1985, c. 37, Annexe, p. 1147.

24. Il peut être utile de signaler l'existence d'un document qui reproduit entre autres choses la correspondance entre la France et le gouvernement de la Nouvelle-France : *Pièces et documents relatifs à la tenure seigneuriale*, Québec, R.E. Fréchette, 1853; traduction anglaise : *Titles and Documents Seigneurial Tenure*, Québec, R.E. Fréchette, 1853. Ces documents ont été réunis à la demande de l'Assemblée législative du Canada-Uni. La correspondance contient un projet intitulé *Arrêt pour annuler dans les actes et contrats de concession faits en Canada, les clauses contraires à la Coutume de Paris et ordonner qu'elle y sera observée à l'avenir*. Ce texte ne fut jamais adopté, bien qu'il soit parfois cité comme une ordonnance du Roi de France. Il est reproduit dans W.B. MUNRO, *Documents relating to the seigniorial tenure in Canada, 1598-1834*, Toronto, The Champlain Society, 1908, p. 157. Voir notamment *Décisions des tribunaux du Bas-Canada : Questions seigneuriales*, L.C.R., vol. B, Montréal, La Minerve, 1856, p. 126b (juge en chef Lafontaine).