

The Lessons of the Creation of the Real Estate Market of the Province of Quebec

Jean-François BEAUPRÉ, Canada

Key words : Access to land, Cadastre, History, Security of tenure

SUMMARY

Le cadastre du Québec fut créé en 1860 pour pallier aux imperfections et aux insuffisances du registre des hypothèques de 1841. Conditions nécessaires à la création d'un marché immobilier, le système d'enregistrement des droits réels et le cadastre québécois avaient pour principal objectif, à leur création, de sécuriser les investissements dans le secteur immobilier. La genèse du système d'enregistrement des droits réels et du cadastre québécois fut un processus long et difficile. Pendant plus d'un siècle, les diverses tentatives de création d'un registre des hypothèques se butèrent à une opposition vive et organisée. Essentiellement exigé par les marchands, les banquiers et par l'administration coloniale, mais considéré dans les multiples formes proposées comme inefficace et coûteux, le registre des hypothèques fut finalement imposé par ordonnance lors du régime militaire de 1841. Dès les premières années de son utilisation, il dut faire l'objet de multiples modifications, avant de subir une refonte complète en 1860. Loin de créer des conditions de prospérité pour tous, la libéralisation du marché immobilier et la mise en place du système d'enregistrement des droits réels ont été des éléments déclencheurs d'une des périodes les plus sombres de l'Histoire québécoise. Les profonds bouleversements dans le mode de tenure, les difficultés d'accès au capital et la surenchère sur les terres agricoles causée par la spéculation foncière, entraînèrent une détérioration des conditions de vie des agriculteurs. L'accès à la propriété fut dès lors très difficile, et s'ensuivit un exode massif hors des frontières du pays. Il faut attendre près de cent ans, avec la mise en place de plusieurs outils économiques (coopérative bancaire, institutions de financement et de garantie de prêts, lois pour la protection du territoire agricole, etc.) pour que cesse cette émigration et que s'améliore la situation des agriculteurs. Les leçons qui peuvent être tirées de l'histoire du marché immobilier et du système d'enregistrement des droits réels québécois sont de nos jours très actuelles. Elles touchent notamment des points tels que l'importance des structures sociales existantes pour la création de système d'enregistrement des droits réels et le rôle de l'État pour réguler et assurer équitablement un accès au marché immobilier.