

LE JOURNAL DES ETUDIANTS

PARAISANT LE SAMEDI

Rédigé en Collaboration

REDACTION

Rédacteur-en-chef :

FERRER BÉDARD, (Médecine)

Assistants-Rédacteurs :

EDMOND BOUSSARD, (Droit)

JACQUES DELLEKIRIE, (Médecine)

L. A. ORNSTEIN, (Pharmacien)

M. TUCIGROS, (Architecture)

ADMINISTRATION

A. BRITHAUME, (Droit)

GUSTAVE COMTE, (Droit)

J. A. RICHARD, (Droit)

ARTHUR FOURNIER, (Médecine)

J. H. LORANGER, (Droit)

Gerant d'Administration :

P. H. FORBES.

Bureau : Université Laval

ABONNEMENT \$1.00 EN AN

0.75 SIX MOIS

PAVABLE D'AVANCE

Annonces facilitées par contrats spéciaux

Toutes correspondances concernant l'administration et la rédaction doivent être adressées comme suit :

LE JOURNAL DES ETUDIANTS

Boite 2187, B. P.,

Montréal, Canada.

MONTRÉAL, 22 FÉVRIER 1896.

SOMMAIRE

Le Parlement-Modèle.

Echos, etc.

Causerie.

Réponse à Crepey.

La folie.

Bulletin Universitaire.

Réponse à Lizette.

Reconciliation.

Trempe de l'acier.

Les Continents.

La terre et les hommes.

La vie.

Poupée d'Angèle.

Le Dr Bourdel.

ECHOS DES COURS
DE DROIT CIVIL.

Pour ne pas laisser trop longtemps en suspens le droit de propriété, la loi ne permet de stipuler la faculté de réméré que pour un délai de dix ans au plus, qui ne peut jamais être prolongé par le juge et qui court contre toutes personnes, capables ou incapables. Si le terme convenu est plus long, il se réduit de plein droit à ce maximum de dix ans. Voilà ce que déclarent les articles 1548, 1549 et 1551 de notre Code Civil.

En effet, l'état précaire dans lequel se trouve l'acheteur de la propriété sujette au droit de réméré, est nuisible à l'agriculture et au commerce. L'acheteur n'osera faire des améliorations importantes sur une propriété dont il peut être évincé à l'expiration d'un temps fixé. Et cette prescription de dix

ans court même contre les incapables en droit, les mineurs, les interdits, les femmes mariées. On comprend, en effet, qu'une telle disposition de la loi est d'ordre public : par conséquent les intérêts privés doivent s'effacer devant un tel principe : il faut que les droits de propriété soient clairement établis. L'article 1550 énonce que si le vendeur à réméré ne se prévaut pas de son droit de rachat dans les délais prescrits, l'acheteur reste, de plein droit, propriétaire irrévocable de la chose vendue.

Cet article 1550 a donné lieu à d'intéressants travaux publiés, il y a quelque temps, dans la Revue Légale, et parmi lesquels nous avons lu avec plaisir celui de notre ami et ancien confrère, M. A. Baker, avocat. Nous en extrayons le passage suivant : "La vente à réméré est quasi tombée en désuétude chez nous. Pourquoi ? Parce que l'article 1550 du Code Civil effraie tous les spéculateurs. On craint de ne pas avoir, par suite de circonstances imprévues, l'article requis dans les délais.

Néanmoins, l'avantage que cette vente offre au fonctionnement de la loi Augé est frappant. L'acheteur à réméré, devenu propriétaire sous condition résolutoire, peut retenu le prix de vente et l'appliquer à l'extinction des privilèges de cette section pour et à l'acquit du vendeur à réméré. Tous les avis appartiennent de droit à l'acheteur puisqu'il est propriétaire, et quand le vendeur rembourse le prix convenu de rachat, il rentre en possession de son terrain et de la bâtisse érigée, au moyen du prix de vente, retenu, comme nous venons de le dire par l'acheteur à réméré. C'est, au fond, un emprunt que fait le propriétaire ; le prix de vente est le montant qu'il emprunte ; la propriété est le gage qu'il affecte à la sécurité du paiement de ce montant....

Une question s'élève sous cet article 1550. Au moyen de quels actes de réméré a-t-il lieu ? Faut-il que le vendeur intente une action contre l'acheteur pour se faire remettre sa propriété ou suffit-il de mettre l'acheteur en demeure par une simple sommation extrajudiciaire, ou même, pour aller plus loin, est-il suffisant que le vendeur fasse des offres à l'acheteur ?

Malgré l'opinion contraire qui pourrait s'induire des termes "exercé son action de réméré" dont se sert l'article 1550, tout le monde s'accorde à reconnaître que l'action en réméré n'est

pas une action judiciaire par son essence et qu'il n'y a point de formalité spécialement exigible pour son exercice.

L'opinion la plus accréditée chez les auteurs est même que de simples offres, mêmes irrégulières et incomplètes pourraient être considérées comme suffisantes pour mettre l'acheteur en demeure de rendre au vendeur la propriété sujette à la clause de réméré. Et la cour du Banc de la Reine, en appel, s'est prononcée dans ce sens le 9 mars 1871, dans une cause de Dorion vs St-Germain, vol. 15, L. C. J. page 316. Et subséquemment cette opinion a été suivie de nouveau, par le même tribunal, dans une cause de Demers vs Lynch, 22 mars 1881, Décisions de la cour d'appel, vol. 1, page 345. Le juge Cross signale la distinction faite par les auteurs entre l'exercice de la faculté de réméré et la demande pour se faire remettre en possession de la propriété, ajoutant que cette distinction était admise par la Cour d'Appel, et déclarant que la simple demande, faite dans le délai stipulé à l'acte, avec offre de payer sans être accompagnée d'offres réelles, a été reconnue suffisante pour l'exercice du réméré ; mais que dans l'action pour être mis en possession de l'immeuble il est essentiel que des offres réelles du prix, avec frais, mise et loyaux coûts, soient faites par le vendeur.

La vente à réméré étant une vente sous condition résolutoire, il s'ensuit d'une part que l'acheteur, qui n'a qu'une propriété résoluble, ne peut, s'il revend la chose et qu'il s'agit d'un immeuble, conférer qu'un droit résoluble également, d'où la conséquence que le vendeur peut toujours exercer le retrait contre un tiers acquéreur aussi bien que contre l'acheteur primitif. (Art. 1552 C. C.)

Et peu importerait que le contrat par lequel l'immeuble a été rétrocédé ne fit pas mention du droit de réméré : car c'était au nouvel acquéreur de se faire présenter l'acte d'acquisition de celui avec qui il traitait, et sa négligence à cet égard ne saurait nuire aux droits du vendeur.

Le vendeur qui exerce le réméré contre un second ou un troisième acquéreur n'est pas tenu de rembourser à ce dernier le prix payé en second ou troisième lieu ; le vendeur n'est tenu de rembourser que le prix qu'il a lui-même reçu du premier acquéreur.

LEX.

CAUSERIE

Nous en sommes bel et bien rendus à cette époque de l'année, où le plaisir et les réjouissances cèdent le pas à la pénitence et à la mortification, mes chers... lecteurs. Ce commencement appelait de lui-même le mot "frères" au lieu et place de "lecteurs".

Mais à coup sûr notre petite famille en prenant un air trop grave, — ce qui ne lui conviendrait pas, — perdrait la sympathie et l'estime de ceux et celles qui lui accordent un peu de leur attention et se verrait affublée des honneurs du refus, bien vite, si j'allais continuer sur ce ton.

Nou ! Rassurez-vous :

Je ne veux nullement vous faire ici de l'éloquence sacrée ; j'aurais d'ailleurs mauvaise grâce à en faire l'essai, et craindrais de voir appliqué à ma causerie ce vers peu respectueux de l'irrévérencieux Voltaire :

"Sacrés ils sont ces vers, car personne n'y touche."

— L'en serais désolé, moi qui aime tant chaque quinzaine faire avec vous un brin de causerie.

Eufin, vous voulez savoir pourquoi je vous ai parlé de pénitence et de mortification ?

C'est que j'en ai déjà senti les durs et piquants aiguillons : c'est que je sens ma figure blêmir sous l'effet de la continuité des amusements carnavalesques, se contracter sous les atteintes de la douleur : c'est que, pourquoi tant de grands mots, j'ai mal aux dents, ou si vous préférez aimables lectrices, j'ai le "mal des amoureux," c'est enfin parceque je voulais vous prier d'accorder à ces quelques lignes votre bienveillante indulgence, si vous trouvez comme à moi une mine de carême. Quel préambule ! Allons !

"Gate au un second gray et parlons d'autre chose."

* * *

Vous n'êtes pas, maudite, à la célébration du mariage de mademoiselle Blanche Lacoste, fille cadette de notre professeur titulaire Sir Alexandre Lacoste, avec monsieur Jos. Landry, fils de l'Honorable sénateur Landry, — vous n'y étiez pas ? Eh bien ! vous avez beaucoup perdu.

Rarement l'Église St-Jacques a-t-elle vu dans son enceinte une cérémonie matrimoniale aussi riche et brillante.

Les charmantes jeunes filles au joli minois, que la piété avait rassemblées là, ne contribuaient pas peu à donner de l'éclat à cette splendide cérémonie ; nous sommes peut-être dans l'erreur, mais nous avons cru entendre,