

dira pas l'usage modéré qui est plutôt un bien qu'un mal.

Les commerçants intéressés se sont mis tardivement à l'œuvre pour remporter la victoire du 29 septembre; mais ils ont, il faut le reconnaître, déployé une vigueur et une activité remarquables dans la défense de leurs propres intérêts, pendant les derniers jours. Nous les en félicitons sincèrement ainsi que des résultats acquis.

Malgré leurs efforts, ils n'ont pu amener tous leurs partisans au scrutin, car malheureusement le nombre des abstentions est considérable. Mais il faut dire aussi que beaucoup ne se sont pas dérangés parce que, à l'avance, ils étaient certains que la province de Québec ne pouvait donner une majorité prohibitionniste.

Québec a parlé, c'est maintenant le gouvernement qui a la parole.

## LE PRIVILEGE DU LOCATEUR EN MATIERE DE FAILLITE

Nous avons devant les yeux la feuille de dividende dans l'affaire C. A. Ooderre, hôtelier de St Hyacinthe.

Dans cette faillite, l'actif a produit \$1284.29 et le paiement des taxes, des dépenses légales et des frais inhérents à la faillite a été de \$459.17 laissant une somme liquide de \$825.12 pour les dividendes à répartir.

La feuille de répartition indique cinquante-et-un créanciers, dont un, le propriétaire, est privilégié. Le propriétaire a produit à la faillite un état s'élevant à \$5,085.39 et la créance globale de tous les autres créanciers est de \$11,478.15.

Le propriétaire, en vertu des lois existantes a prélevé la totalité de l'actif disponible, soit les \$825.12 ci-dessus, de sorte que les autres créanciers, quoique la faillite fût endettée envers eux d'une somme dépassant le double de celle due au propriétaire n'ont pas perçu un centin.

Nous pourrions nous arrêter là, sans aucun commentaire, car nos lecteurs ont vu par cet exemple, sans qu'il soit besoin de le leur dire combien est peu juste, peu équitable une loi qui favorise un créancier au détriment de tous les autres et qui exclut en réalité les créanciers ordinaires par le privilège accordé au propriétaire.

Cependant, les commerçants ont déjà élevé la voix et fait valoir qu'eux aussi ont quelque droit à

participer aux partages des biens des faillis. Mais on a fait si peu pour eux qu'il faudra revenir à la charge et obtenir un nouvel amendement au Code Civil pour que les commerçants ne soient pas systématiquement écartés par la loi de la répartition des dividendes.

On ne se douterait guère, en effet, que la loi a déjà été amendée sur les protestations du commerce, mais l'amendement n'a pas été celui de mandé. Tout en ayant l'air d'écouter les doléances des intéressés, nos législateurs n'ont pratiquement rien changé à la situation des créanciers ordinaires; ils ont fixé l'étendue du privilège du bailleur.

Le texte primitif de l'art. 2005 du Code Civil se lisait comme suit :

"2005. Le privilège du locateur s'étend à tout le loyer échu et à échoir en vertu d'un bail en forme authentique : si le bail n'est pas en forme authentique, le privilège n'existe que pour trois termes échus et pour tout le reste de l'année courante."

En vertu du dit article du Code, le propriétaire ou le bailleur pouvait laisser courir indéfiniment les arrérages du loyer et, en cas de faillite du locataire, les autres créanciers figuraient bien à la feuille de dividende mais simplement pour la forme, car le dividende était entièrement accaparé par le locateur.

Les marchands, créanciers ordinaires des commerçants faillis, ont fait valoir combien cette loi leur était préjudiciable et ont demandé à la législature un amendement à l'art. 2005, amendement qui restreindrait à un an de loyer l'étendue du privilège du locateur.

C'est sur les représentations du commerce que la législature a amendé la loi, mais en donnant une durée plus étendue au privilège du locateur que celle demandée par les pétitionnaires. Voici, du reste, la loi du 15 janvier 1898 amendant l'article 2005 ci-dessus :

"2005. Le privilège du locateur s'étend à tout le loyer échu et à échoir en vertu d'un bail en forme authentique.

"Mais dans le cas de la liquidation des biens délaissés par un commerçant insolvable qui en a fait cession en faveur de ses créanciers, le privilège est restreint à douze mois de loyer échu, et au loyer à échoir durant l'année courante, s'il reste plus de quatre mois pour terminer l'année; s'il reste moins de quatre mois pour terminer l'année, aux douze mois de loyer échu et à celui de l'année courante et à tout le loyer pour l'année suivante.

"Si le bail n'est pas en forme authentique, le privilège n'existe que pour trois termes échus et pour tout ce qui reste de l'année courante."

Ainsi, dans le premier cas, le pri-

vilège du locateur peut s'étendre jusqu'à vingt-quatre mois et, dans le second, jusqu'à vingt-sept mois; c'est plus qu'il n'en faut pour dépouiller les créanciers non privilégiés. La preuve en est fournie par l'exemple que nous en donnons ci-dessus, dans le cas de la faillite de l'Hôtel Yamaska de St Hyacinthe.

La loi nouvelle n'a donc pas mis les commerçants dans une meilleure position vis-à-vis de la presque totalité des faillis qui ont des loyers élevés comparativement aux stocks qu'ils ont généralement en magasin. Si les termes du loyer s'accroissent, ils emportent le stock.

Un propriétaire ou un locateur, dont le locataire reste plusieurs termes sans payer de loyer, ne peut ignorer que le dit locataire est en état d'insolvabilité et devrait prendre les mesures que les fournisseurs prennent en pareil cas à l'égard de leurs clients insolubles.

S'ils ne le font pas, c'est grâce au privilège trop étendu dont ils jouissent. Ce privilège du locateur doit être ramené à de justes proportions, sinon il restera une menace pour les fournisseurs des marchands de détail.

La loi, en protégeant le locateur, a entendu privilégier le propriétaire et, par lui, la propriété immobilière. Mais nos législateurs n'ont pas entendu privilégier autrement le locateur.

Certains locateurs ont pu produire à la faillite de leurs locataires commerçants non seulement pour le loyer de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble occupée par le failli, mais également pour le loyer du mobilier. Nous ne croyons pas que l'intention du législateur ait été aussi loin que de vouloir accorder au locateur un privilège sur le montant des loyers dus pour location de mobilier.

Ce serait, en ce cas, un abus criant qu'il faudrait faire disparaître au plus vite.

De toutes façons, la loi est incomplète et elle devrait préciser davantage en disant, à la suite de l'article 2005 du Code Civil : "Ce privilège ne s'étend pas ou s'étend," selon l'intention du législateur, "à la location des biens meubles contenus dans les locaux loués."

Nous avons confiance, d'ailleurs, que la prochaine session du Parlement Provincial reviendra sur la loi du 15 janvier 1898; pour traiter avec plus d'équité les créanciers ordinaires dans les faillites, car elle a manqué son but.