

Ce système est contraire à l'équité puisqu'il enrichit nécessairement un créancier au dépens de l'autre. Car si les travaux du constructeur n'ont pas augmenté la valeur de l'immeuble, les créanciers hypothécaires lui diront avec raison : il n'est pas juste que vous ayez une part dans le produit d'un fonds qui était notre gage et que vous n'avez pu augmenter. Si au contraire les mêmes travaux ont augmenté la valeur du fonds, le constructeur leur dira, ce surcroît de valeur est mon fait vous n'avez rien à y prétendre.

Mais la valeur d'une chose est toujours soumise à de grandes fluctuations. A quelle époque donc les experts devront-ils se porter pour déterminer la valeur de l'immeuble en litige et la valeur des améliorations ? Laurent, vol. 30, No. 62, critiquant un arrêt de la Cour de Paris qui veut que les experts tiennent compte du prix primitif de l'immeuble, est tombé dans une erreur semblable lorsqu'il dit, " que le vendeur ne peut réclamer son privilège que sur la valeur constatée par le premier procès-verbal que l'architecte a fait dresser avant le commencement des travaux." Car l'estimation faite à la requête de l'architecte est une procédure *ex parte* qui ne peut obliger que celui qui l'a faite, suivant l'art. 2013, " dans aucun cas le privilège de l'ouvrier ne s'étend au-delà de la valeur constatée par l'expert dans son second procès-verbal ", et qui ne peut en aucune manière engager le vendeur.

De même Troplong, des Privilèges et Hypothèques, No. 244, enseigne une doctrine fautive lorsqu'il dit : " On compare la valeur de l'immeuble au moment de la vente ou de l'adjudication, avec la valeur qu'avait l'immeuble au moment où les travaux ont été faits ".

Mais n'arrive-t-il pas souvent surtout dans les temps de crise financière, que même avec des améliorations un immeuble est adjugé pour un prix moindre que la valeur qu'il avait au moment où les travaux ont été entrepris. Faudra-t-il pour cela que l'ouvrier perde le fruit de ses labeurs ? Mais, si le privilège de l'ouvrier " est réductible au montant de la plus-value qu'a l'héritage au temps de la vente ", le privilège du vendeur et des créanciers hypothécaires est ré-