

LE JOURNAL DES ETUDIANTS

PARAISANT LE SAMEDI

Rédigé en Collaboration.

RÉDACTION

Rédacteur-en-chef :

PIERRE BÉDARD. (Médecine)

Assistants-Rédacteurs :

EDMOND BROSSARD. (Droit)

HECTOR PELLETIER. (Médecine)

L. A. GENEST. (Pharmacie)

M. TURGON. (Architecture)

ADMINISTRATION

A. BERTHAUME. (Droit)

GUSTAVE COMTE. (Droit)

J. A. RICHARD. (Droit)

ARTHUR FOURNIER. (Médecine)

J. H. LORANGER. (Droit)

Gérant d'Administration :

P. H. FORBES.

Bureau : - Université Laval

ABONNEMENT \$1.00 UN AN

" 0.75 SIX MOIS

PAYABLE D'AVANCE

Annonces tarifées 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, 8 FÉVRIER 1896.

SOMMAIRE

Echos des Cours de Droit Civil.

Causerie.

Une Question.

Réponse à " J'Man-Moq. "

L'Amitié.

Aventures véridiques d'un groupe d'éponges.

Correspondance.

Bulletin Universitaire.

Bibliographie.

ECHOS DES COURS
DE DROIT CIVIL.

Après avoir étudié les diverses obligations du vendeur, dans la vente, nous passons naturellement à celles de l'acheteur. Il ne saurait, en effet, être venu dans l'esprit de qui que ce soit de croire que, seul le vendeur a des devoirs à remplir dans ce contrat. Étant de l'essence des contrats d'engendrer des obligations réciproques chez les parties, il en est de même pour la vente et l'acheteur est astreint comme le vendeur à des devoirs impérieux.

La principale obligation de l'acheteur c'est de payer le prix de la chose vendue. La vente étant un contrat par lequel une personne s'oblige à livrer une chose à une autre, en par cette dernière en payant le prix en argent, il s'ensuit que l'obligation pour l'acheteur de payer le

prix est essentielle au contrat et que, sans cette obligation, il ne saurait y avoir de vente. Ainsi un acheteur qui voudrait donner en paiement du prix de la chose vendue, des marchandises ou des choses autres que de l'argent, cet acheteur modifierait ou même changerait absolument la nature du contrat fait : ce ne serait plus une vente ce serait échange.

La loi naturelle oblige l'acheteur à payer le prix de la chose achetée. Étant défendu à tous de s'enrichir aux dépens d'autrui, de priver quelqu'un de sa propriété sans cause, de commettre un vol en un mot, l'acheteur ne saurait recevoir un objet d'une personne et refuser d'en payer le prix en retour. Inutile d'ajouter que cette obligation de payer le prix de la chose achetée étant basée sur la loi naturelle, tous les peuples l'ont reconnue et pratiquée.

L'article 1533 est dans les termes suivants : *Si le temps et le lieu du paiement ne sont pas fixés par la convention, l'acheteur doit payer au temps et au lieu de la livraison de la chose.*

Le contrat devenant parfait dès la formation du consentement mutuel des parties, les obligations principales de chacune de ces parties prennent naissance immédiatement. Et si le vendeur est obligé de livrer l'objet dès l'instant de la perfection du contrat, l'acheteur en retour devra payer cette chose immédiatement.

Mais lorsque des marchandises ont été vendues pour être payées après envoi et vérification à leur arrivée, le paiement est censé devoir être fait au domicile du débiteur, s'il n'y a point de convention contraire. C'est au domicile du débiteur que le prix est payable dans les ventes à terme ; ce sont conséquemment les juges de son domicile qui sont compétents pour connaître des contestations auxquelles elles donnent lieu.

De même, à moins de convention contraire, le paiement du prix de la vente est indivisible. Aussi lorsque l'acquéreur vient à mourir avant d'avoir rempli son obligation de payer le prix, ses héritiers ne peuvent forcer le vendeur à recevoir ce prix séparément ; ils doivent se réunir et former un prix entier et complet.

Si l'acquéreur refuse ou néglige de payer le prix de la chose acquise, son vendeur aura contre lui un recours en dommages. Mais dans le cas d'une dette en argent, certaine et liquide, les dommages se mesurent toujours au taux légal de l'intérêt produit par cette som-

me d'argent due. Ainsi l'acquéreur qui néglige de payer le prix en capital de la chose devra les intérêts de ce prix dans les trois cas suivants : 1o S'il y a une convention spéciale à cet effet ; il est évident que lorsque l'acquéreur s'est engagé formellement à payer un intérêt sur le prix de vente, il doit respecter cet engagement.

2o Si la chose vendue est de nature à produire des fruits, l'acquéreur devra l'intérêt du prix à compter de sa mise en possession de cette chose. Il serait injuste que l'acquéreur gardât et le prix de l'objet et les revenus de cet objet.

3o Si la chose n'est pas productive de fruits ou revenus, à compter de la mise en demeure.

Un débiteur n'est censé réellement en défaut d'exécuter sur obligation qu'à compter de sa mise en demeure par le créancier. Jusque là le créancier est censé n'avoir pas voulu faire usage de son droit et *volenti* (pas *solenti* comme on me l'a fait dire dans le dernier article) *non fit injuria*.

Quelle espèce de mise en demeure faut-il ? Est-ce une demande en justice ? Non, il suffit d'une simple sommation extra-judiciaire, faite à l'échéance du terme, s'il en a été accordé un à l'acheteur.

Mais qu'arrive-t-il si l'acheteur refuse de remplir son obligation de payer le prix de la chose vendue ? Quels moyens, quels recours le vendeur possède-t-il dans ce cas ?

Pour répondre à cette question il faut distinguer entre la vente d'une chose mobilière et la vente d'un immeuble ? Nous avons vu déjà le cas de la vente des meubles. Traitons de la vente des immeubles.

Tout d'abord il va sans dire que le vendeur d'un immeuble non payé a un droit d'action contre l'acheteur. Mais ce droit d'action consiste-t-il seulement à réclamer de l'acheteur le prix de vente ou s'il va jusqu'à permettre au vendeur de demander la résolution de la vente ?

Il n'y a point de doute que s'il y a, dans le contrat, une clause à l'effet que, faute par l'acheteur de payer le prix de l'immeuble, la vente sera résolue, l'on doit suivre la foi des parties et le vendeur aura son action en résolution de la vente.

Mais supposons qu'il n'y ait aucune clause semblable. Pierre vend à Paul, purement et simplement, sa terre de St-Laurent pour la somme de cinq mille dollars. Paul ne paye pas. Pierre peut-il demander l'annulation du contrat et la résolution de la vente ?

Le droit français, le Code Napoléon surtout, admettent

sans restrictions le [droit] du vendeur d'un immeuble, non payé, de demander l'annulation de la vente. La clause résolutoire pour défaut du paiement de prix est sous-entendue dans tous les contrats de vente.

Si l'on remonte au droit romain l'on trouve un principe différent et opposé sur ce point ; dans ce droit, une fois qu'un objet était jeté dans le mouvement de la circulation, du consentement du vendeur, ce dernier ne pouvait la reprendre ni par droit de revendication, ni par l'action en résolution. Le vendeur n'avait qu'une action personnelle pour se faire payer, à moins qu'il ne se fut expressément réservé le droit de demander la résolution.

" Si vous avez réellement vendu et non donné vos vignes et que le prix ne vous en ait pas été compté, vous avez action pour demander le prix et non pour répéter les choses que vous avez données." (Dioclétien et Maximien).

Dans notre droit canadien, nous avons adopté ces principes du droit romain, de préférence à ceux du Code Napoléon. Avec la publicité actuelle du régime hypothécaire, cette clause résolutoire sous-entendue dans la vente des immeubles, serait une source d'embarras continuels et de difficultés considérables. La propriété des immeubles serait toujours plus ou moins incertaine et personne n'oserait prêter, même avec hypothèque, à un acheteur dont le titre peut être anéanti d'un jour à l'autre. Le vendeur, d'ailleurs, reste protégé quant à son prix de vente par le privilège que la loi lui confère ; il eût été injuste de lui accorder en outre le droit de reprendre sa propriété et de priver les autres créanciers hypothécaires d'un gage, d'une garantie qu'ils considéraient comme certaine.

Quant à la clause résolutoire de vente d'un immeuble, faute de paiement du prix, elle est sujette aux règles concernant le droit de réméré que nous étudierons plus loin.

Disons toutefois que ce droit ne peut, en aucun cas, être exercé après l'expiration de dix ans à compter du temps de la vente.

Voici la teneur de l'article 1538 : *Le jugement de résolution de la vente faite de paiement du prix est prononcé de suite sans accorder aucun délai ultérieur pour le paiement ; néanmoins, l'acheteur peut payer le prix avec les intérêts et les frais de la poursuite en tout temps avant que le jugement soit prononcé.*

Pothier définit la clause résolutoire ou le *pacte commissaire*,