

LES BILLETS DE CIRCULATION AUX ETATS-UNIS,

La question des banques aux Etats-Unis prend une importance prépondérante, depuis l'abrogation de la loi Sherman. Il ne saurait être question d'introduire, en Amérique, le monopole d'émission. D'autre part, il faut conserver le principe de l'unité dont on jouit actuellement et se garder de ressusciter le baro-lage d'autrefois, alors que chaque Etat avait sa législation particulière, et que le public était presque dans l'impossibilité de connaître la valeur exacte de la plupart des billets. Il ne faut pas se contenter d'abroger l'impôt de 10 0/0 qui empêche les banques soumises à ces lois particulières d'émettre les billets. Mais il est nécessaire d'arriver à une émission plus rationnelle et plus élastique que l'émission actuelle, issue de la situation spéciale et accidentelle créée par la grande guerre de Sécession, à la suite de laquelle on exigea des banques un dépôt d'obligations fédérales comme garantie d'émission. Il faut unir la plus grande liberté et la plus grande élasticité possible à la sécurité, au contrôle et à l'unité.

Il est probable que le Trésor va émettre une partie de la masse d'argent qui s'est accumulée dans ses caves ; on a parlé d'un monnayage de vingt millions de francs par mois et du grand profit qui en résultera, grâce au bénéfice d'un tiers procuré par la frappe comparativement à ce que l'on a payé pour l'argent. Ces dollars d'argent remplaceraient les petits billets de 5 dollars. En effet, le public préfère ceux-ci, et l'on a beaucoup regretté le retrait des petits billets de 1 dollar, qui étaient, sous plusieurs rapports, préférables aux dollars d'argent. Envisagés au point de vue du public et non pas à celui des propriétaires de mines, qui n'est aucunement conforme à l'intérêt public, ceux-ci sont, comme monnaie, sensiblement inférieurs aux billets. Ils n'ont aucune valeur en tant que réserve pour les paiements internationaux, puisque ceux-ci ne se font qu'en or ; ils sont moins commodes et coûtent plus cher que les billets.

La situation du Trésor aux Etats-Unis comme émettant les billets dits *greenbacks* est particulière, et on l'a souvent comparée à celle des grandes banques à monopole de l'Europe. Elle est pourtant bien différente ; le Trésor, par son émission et plus encore comme séquestrant une partie des réserves du pays, est, comme

elles, capable de faire du mal et de déranger arbitrairement le marché ; mais il ne participe presque en rien à leur pouvoir de faire du bien. L'expérience de la dernière crise, après d'autres, a démontré l'immense différence qui existe, quand il s'agit de régler la circulation, entre une encaisse publique et les encaisses des grandes banques qui reçoivent et émettent les moyens de circulation suivant le cours régulier des affaires commerciales. D'ailleurs, en cas de nécessité, le Trésor est aussi, lui-même, obligé de recourir aux banques. Pour régler d'une manière satisfaisante la circulation dans l'avenir, il faut certainement se préoccuper plus de la législation des banques que du Trésor.

Le Monde Economique.

LA FIXATION DU PRIX DANS LES VENTES D'IMMEUBLES.

En rendant compte de la réunion tenue par la Chambre de Commerce du district de Montréal, le 10 novembre courant, un journal de cette ville dit :

"Mr. Rolland propose qu'un comité soit nommé pour rencontrer des avocats et prendre des informations au sujet de notre loi concernant les prêts hypothécaires, vu la plainte d'Ontario contre notre système actuel qui permet la vente des immeubles à n'importe quel prix. Dans Ontario, cette vente ne peut se faire que lorsque le prix est au-dessus de la première hypothèque."

On aurait grandement raison de songer à modifier les lois et les usages régissant les ventes d'immeubles, et notamment ceux se rapportant à la fixation du prix. Pour être efficace, pour être juste, juste partout, une prescription légale doit garantir également les intérêts des participants à l'opération qu'elle a en vue. S'il s'agit d'une aliénation immobilière, elle protégera le vendeur, l'acquéreur et les créanciers inscrits. Elle aura, ainsi, à prendre les mesures utiles pour que le premier puisse revenir sur toute erreur que, par ignorance ou précipitation, il se sera laissé aller à commettre dans l'indication d'une indemnité équivalente à la valeur de son bien.

Elle munira l'acquéreur des moyens nécessaires pour se défendre contre les défauts de la chose vendue, l'irrégularité des titres de possession, les charges diverses diminuant l'importance de l'acquisition, et contre les réclamations venant

des précédents possesseurs ou résultant des dettes créées par le vendeur directement.

Enfin, elle veillera à ce que les droits des créanciers ayant des privilèges ou des hypothèques à exercer ne soient jamais méconnus.

Le code civil du Bas-Canada et le code de procédure, qu'il charge de l'exécution de ses édits, donnent-ils, à cet égard, les satisfactions attendues ? L'habitude, la routine provoqueront peut-être l'affirmative, mais le doute, au moins, viendra à la pensée de quiconque supposera que l'antiquité d'un règlement n'en fait pas le mérite, et que, par les effets du temps, lui-même, le meilleur des procédés appelle des réformes.

Si une longue pratique des transactions se rapportant aux transmissions d'immeubles, à titre onéreux, et de leurs conséquences, pouvait nous autoriser à modestement formuler notre sentiment, nous nous permettrions de produire les courtes remarques qui suivent :

I. Le vendeur n'est en rien protégé contre les erreurs possibles quant à la fixation du prix lui revenant ; l'action en rescision ne lui profite pas, et il lui serait, parfois, fort difficile de trouver à celle-ci une base certaine, l'emploi prévalant de plus en plus de la singulière formule : *cette vente est faite pour bonne et valable considération dont le vendeur se reconnaît nanti*. Sans rechercher si cette commode façon de dissimuler ce que plus d'un, dans bien des cas, a le droit de savoir, ne viole pas manifestement les ordonnances, notamment l'article 1472 du code civil qui exige un prix en argent, ou n'hésitera pas à convenir qu'elle place les deux parties dans une situation fort critique pour le moment où, le contrat devenant nul, il faudra s'occuper du remboursement du prix.

II. En dehors des ventes par expropriation forcée, prononcées par le shérif, toutes les hypothèques inscrites sont à la charge de l'acquéreur, alors même qu'elles excéderaient le prix convenu. Les inconvénients de cette prescription sont sérieux : Il n'est pas, en effet, impossible qu'entre la signature du contrat et son enregistrement, il ne soit requis inscription, même à l'insu du vendeur ; du fait d'une créance judiciaire, par exemple, ou encore par le conseil de famille d'un mineur contre son tuteur. Ces nouvelles charges, si considérables qu'elles soient, seront c'est incontestable, supportées par l'acquéreur demeurant sans protection aucune