

LE PRIX COURANT

REVUE HEBDOMADAIRE

du Commerce, de la Finance, de l'Industrie
de la Propriété foncière et des Assurances.

Bureau : No 30, rue Saint-Jacques,
Montréal.

Abonnements: Montréal, un an \$2.00
Canada et États-Unis 1.50
France fr. 12.50

Publié par
La Société de publication commerciale,
J. MONIER, gérant

MONTRÉAL, 6 AVRIL 1888

**M. EDMOND STEVENS a pris
la direction du département
des annonces du "Prix Cou-
rant."**

LE PRIVILEGE DES OUVRIERS

Nous avons, il y a quelques
mois, exposé un des griefs dont
l'association des entrepreneurs se
propose d'obtenir le redressement,
c'était l'exception faite au détri-
ment des entrepreneurs, dans le
cas des travaux extra, à la règle
de procédure qui, à défaut de
preuve écrite, permet d'interroger le
défendeur sous serment et de faire,
avec son aveu, un commencement
de preuve par écrit susceptible
d'être complété par la preuve orale.

Il est un autre point du droit
civil de la province que les entre-
preneurs demandent à faire modi-
fier, simplifier et expliquer tout à
la fois; c'est le privilège de cons-
tructeur ou d'ouvrier.

Voici le texte de l'article 2013 du
Code Civil du Bas Canada, qui éta-
blit ce privilège.

"Le constructeur ou autre ouvrier et
l'architecte ont droit de préférence seu-
lement sur la plus-value donnée à l'héri-
tage par leurs constructions, à l'encontre
du vendeur et des autres créanciers,
pourvu qu'il ait été fait par un expert ro-
main nommé par un juge de la Cour Su-
périeure dans le district, un procès-verbal
constatant l'état des lieux où les travaux
doivent être faits et que, dans les six mois
à compter de leur achèvement, les ouvra-
ges aient été acceptés et reçus par un ex-
pert nommé de la même manière, ce qui
doit être constaté par un procès-verbal
contenant aussi une évaluation des ou-
vrages faits, et, dans aucun cas, le privi-
lège ne s'étend au-delà de la valeur cons-
tatée par le second procès-verbal; et il
est encore réductible du montant de la
plus-value qu'a l'héritage au temps de la
vente.

Au cas d'insuffisance des deniers pour
satisfaire le constructeur et le vendeur,
la plus-value donnée par les construc-
tions est constatée au moyen d'une ven-
tilation faite conformément aux pres-
criptions contenues au Code de procédure
civile." (c'est-à-dire par expertise).

On remarquera d'abord que cet
article n'accorde de privilège qu'au
constructeur et à l'ouvrier; le four-
nisseur en est complètement exclus;
le marchand de bois n'a de recours,
en réalité, que contre le construc-
teur, et si celui-ci n'est pas solvable
il ne peut faire valoir sa créance
contre le propriétaire de la cons-
truction que par voie de saisie-
arrêt sur les deniers que ce proprié-
taire peut devoir au constructeur.
Si le marchand de bois a traité
avec le propriétaire même, il n'a
encore qu'une créance ordinaire,
chirographaire et non privilégiée.

Cette lacune devrait être facile
à combler et nous ne voyons pas
en dehors de la répugnance ins-
tinctive qu'ont nos législateurs à

toucher à un texte du code, — quelle
objection on pourrait faire à l'oc-
troi d'un privilège équivalent à ce-
lui de l'ouvrier, en faveur du four-
nisseur des matériaux.

Il faut aussi remarquer qu'il y a
toutes sortes de restrictions à l'en-
tour de ce privilège de construc-
teur: il ne s'étend qu'à la plus-
value donnée à la propriété par les
constructions; et si, par suite de cas
fortuits et imprévus, le prix réalisé
sur la propriété n'est pas suffisant
pour payer en entier et le vendeur
et le constructeur, chacun d'eux
devra supporter une partie de la
perte dans la proportion à être éta-
blie par une expertise. Mais ce
qu'il y a surtout de défectueux dans
la loi, c'est la longue liste de for-
malités à remplir pour conserver
son hypothèque légale. Il faut
d'abord, un premier procès-verbal,
constatant la valeur de la propriété
avant la construction: c'est-à-dire:

- 1o Une requête au juge deman-
dant la nomination d'un expert.
- 2o Une ordonnance du Juge.
- 3o L'assermentation de l'expert.
- 4o Visite des lieux par l'expert.
- 5o Procès-verbal de l'expert.
- 6o Enregistrement de ce procès-
verbal.

Et lorsque les travaux sont ter-
minés, il faut recommencer toutes
ces formalités les unes après les
autres. Et comme le constructeur
n'est pas, généralement, très habile
à la rédaction de toutes ces requê-
tes et procès-verbaux, il lui faut
employer un homme de loi, qui
l'opération terminée, lui présente
un petit mémoire de frais dans ce
genre ci:

1o. Requête sommaire.....	5 00
2o. Timbres sur ordonnance.....	1 00
3o. Serment de l'expert.....	1 00
4o. Procès-verbal.....	2 00
5o. Enregistrement.....	3 00

\$12 00

Plus, honoraires de l'expert..... 4 00

Total.....\$16 00

Soit pour les deux procès-ver-
baux la somme de \$32.00.

Voilà un privilège qui coûte
cher. Et s'il y a lieu à ventilation,
c'est-à-dire, si la propriété ne s'est
pas vendue assez cher pour couvrir
la créance du constructeur et celle
du vendeur, il faudra une nouvelle
expertise, soit une nouvelle dé-
pense d'une vingtaine de piastres,
et le constructeur qui sera déjà en
perte, devra déduire sur le mon-
tant de sa collocation cinquante
et quelques piastres de faux frais.

Ne serait-il pas raisonnable de
simplifier toute cette procédure et
d'adopter quelque formule facile à
remplir sans qu'il soit besoin d'a-
voir recours au juge? La législa-
ture a récemment accordé aux
ouvriers et aux sous-entrepreneurs
un privilège sur les sommes dues
par le propriétaire ou l'entrepre-
neur principal à celui qui les
emploie, au moyen de la simple
signification d'une attestation de
la créance faite devant témoin.
C'est un grand pas fait dans une
bonne direction. Maintenant pour-
quoi ne donnerait-on pas l'effet du
privilège de constructeur à l'enré-
gistrement d'un duplicata du mar-
ché sous-seing-privé passé entre le
propriétaire et le constructeur, men-
tionnant le prix des travaux et
donnant le numéro du cadastre de
la propriété? Qu'est-il besoin de
plus amples formalités, puisque
la ventilation est là pour protéger

le bailleur de fonds, le seul créan-
cier qui puisse être mis sur le
même rang que le constructeur?

Le prêteur subséquent sera mis
sur ses gardes par l'enregistrement
du marché, et pourra prendre ses
précautions en conséquence, soit
en se faisant subroger, soit en obte-
nant cession de la priorité d'hypo-
thèque.

Car, en fin de compte, quel est
le créancier qui a plus de droits que
le constructeur à être payé de la
plus value qu'il a donnée à la pro-
priété de son débiteur? Tandis
que, avec les formalités compli-
quées exigées par la loi actuelle, il
arrive souvent que l'entrepreneur
néglige de s'assurer de son privi-
lège, que le propriétaire emprunte,
donne des hypothèques, et que l'en-
trepreneur, voulant se faire payer
n'a plus devant lui qu'un proprié-
taire insolvable et une propriété
grevée d'hypothèques pour un
montant supérieur à ce qu'elle peut
produire à une vente par le shérif.

Logiquement, et si nous ne crai-
gnions de heurter trop violemment
les vieux principes du droit, que
nos Législateurs tiennent en si
haute estime qu'ils ne se donnent
pas la peine d'examiner s'ils sont
compatibles avec les exigences de
la société moderne, les entrepre-
neurs et les fournisseurs devraient
demander que leurs créances pour
travaux faits et matériaux fournis,
fussent privilégiées sans aucune
formalité d'enregistrement.

C'est leur propriété dont il se
départissent pour augmenter la
valeur du fonds d'un tiers; et si,
d'après ces mêmes "vieux principes
du droit" par la règle *accessio cedat
principali*, leur propriété devient
ainsi la propriété d'autrui, leur
droit à la compensation provenant
de ce changement de propriété ne
devrait-il pas être, *per se*, privilégié
à l'encontre de tout autre créancier
que le bailleur de fonds?

LES FRETS POUR L'EUROPE

Nous avons déjà exprimé l'opi-
nion, dans notre revue des grains
et farines, que la saison prochaine
ne se présentait pas sous des aus-
pices bien favorables pour les ar-
mateurs et les compagnies de navi-
gation.

Ce n'est pas précisément que le
fret fera défaut; car, avec les nou-
velles voies ferrées amenant à notre
port les produits de l'Ouest et du
Nord-Ouest, nous pourrions au-
contraire compter sur une forte
augmentation dans le volume des
transports qui pourraient utiliser
notre port pour atteindre les pays
d'Europe. Malheureusement les
prix actuels des diverses denrées,
surtout des grains, en Europe, ne
sont pas suffisants pour donner
une activité quelconque au com-
merce d'exportation.

Les grains, nous l'avons déjà dit,
le blé surtout, sont tenus en Angle-
terre et sur le continent à des prix
assez bas pour qu'il n'y ait aucun
bénéfice à en expédier d'Amérique,
à moins qu'on puisse les acheter
ici à une forte baisse. Or cette
baisse ne pourra se produire que si
cela plaît à Messieurs les spécu-
lateurs de Chicago qui font et défont
les cours, au gré de leurs caprices
et le plus souvent sans aucun égard
à la valeur réelle et marchande des
produits.

La farine seule est en demande

de l'autre côté de l'Océan et le rac-
cordement du Pacifique au Sault
Ste-Marie avec la ligne venant de
Minneapolis, permettra à cette der-
nière ville de nous expédier un
bon nombre de barils de farine
pendant la saison. C'est peut-être
la meilleure ressource à exploiter
par les compagnies de navigation.
Cette augmentation des expéditions
de farines, au détriment des expor-
tations de grains, n'est d'ailleurs
qu'avantageuse pour les pays ex-
porteur puisqu'il y gagne de con-
server chez lui le coût de la mou-
ture et toutes les issues utilisables
pour l'engrais des animaux.

L'exportation du bétail ne sera
pas active, non plus cet été, car la
plupart des expéditeurs ont été
trompés dans leurs calculs des
bénéfices qu'ils pouvaient réaliser
pendant la dernière saison.

Les produits agricoles fourniront
sans doute un fret important, mais
pas en quantité suffisante pour
compenser l'inactivité du transport
des grains. Les bois et les mine-
rais, ne sont pas d'un transport
lucratif par steamers, à cause de
leur volume, et lorsqu'un vapeur
en prend un chargement on peut
facilement en conclure que c'est à
son corps défendant et parcequ'il
n'a pas pu trouver mieux.

Les frets des lacs sont déjà cotés
en baisse, ainsi MM. A. W. Ogilvie
ont passé contrat pour le transport
de 350,000 minots de blé de Port
Arthur à Montréal au prix de 8c.
le minot. Le taux demandé de
Chicago à New-York est de 6½c. et
de Duluth à New-York, 7c. par
minot.

Les agents à Montréal des lignes
transatlantiques ont abaissé leurs
prétentions, le taux demandé pour
Liverpool est actuellement de 2s.
par quarter de 8 minots (480 livres).
On dit que des taux de fret très bas
ont été acceptés pour des expédi-
tions de farines à destination de
Londres; on parle de 16c. par 100
livres.

LA CONVERSION.

Il n'y a que la guerre qui englou-
tisse les capitaux sans leur faire
produire le moindre bénéfice au
point de vue de la richesse géné-
rale. Aussi, après une période de
paix suffisamment prolongée, voit-
on les capitaux affluer, parcequ'ils
ont été employés à des entreprises
commerciales ou industrielles, et
qu'ils sont ainsi restés producteurs
et que le produit de leur travail est
venu s'ajouter chaque année à leur
masse l'augmentant sans cesse et le
rendant chaque jour plus difficile à
employer utilement.

De là vient naturellement une
réduction graduelle dans les taux
d'intérêts que peuvent produire les
placements, réduction qui se fait
surtout sentir sur l'intérêt des pla-
cements de toute sécurité, comme
emprunts et dettes d'états, de pro-
vinces, de villes, etc., et qui se tra-
duit par une hausse des cours aux-
quels les titres de ces emprunts se
négocient.

Aussi les différents états, surtout
ceux qui ont de fortes dettes, pro-
fitent-ils généralement de ces pé-
riodes de calme pour obtenir de
leurs créanciers de meilleures con-
ditions. Les emprunts contractés
en temps de paix et pour des objets
utiles sont toujours favorablement
reçus par les capitalistes; mais en