

le propriétaire jusqu'à ce que l'acheteur soit libéré par le paiement.

Aussi le privilège de l'ouvrier " ne s'étend pas à toutes les " sommes que le propriétaire pourrait être obligé de payer " le prix de ses ouvrages ", mais " à la plus-value donnée à " l'héritage par ses constructions..... et il est encore réduc- " tible au montant de la plus-value qu'a l'héritage au temps " de la vente." (art. 2013). Car il arrive dans la plupart des cas que la dépense est plus forte que la valeur qui en résulte. D'où il suit que la créance de l'ouvrier est fort mal assurée ; que pour la différence entre le coût des ouvrages à leur plus-value l'ouvrier n'est que simple créancier chirographaire, et que pour se garantir le paiement de sa créance il devra se faire donner une hypothèque par le propriétaire de l'immeuble.

Cette disposition de la loi qui n'accorde à l'ouvrier un privilège que pour la plus-value résultante de ses travaux et non pour la dépense qu'ils entraînent, est fondée sur l'équité et le respect dû aux droits acquis antérieurement à celui de l'ouvrier.

" On a envisagé en cela, dit Merlin, 25e vol. p. 201, l'intérêt " des créanciers qui pourraient avoir privilège ou hypothèque " sur cet immeuble avant qu'il fut réparé. Si les réparations " faites par un tiers ne doivent pas augmenter la valeur de " leur gage au préjudice du constructeur, elles ne doivent pas " non plus la diminuer". Car " la loi, dit Rogron, p. 379, n'a " pas voulu que les créanciers privilégiés avant l'ouvrier per- " dissent leurs droits par des constructions auxquelles ils ne " pouvaient s'attendre ", de même qu'elle n'a pas voulu qu'ils s'enrichissent aux dépens de l'ouvrier.

Ainsi " ces deux privilèges ont un objet distinct, ils peuvent s'exercer à la fois mais ne doivent jamais se nuire " (Trop- long). Ils marchent, pour ainsi dire, en ligne parallèle, consécutivement ne peuvent jamais se rencontrer.

Ce principe est énoncé par Laurent, (Code Civil Français, 30e vol. No. 62) dans les termes les plus clairs : " Y a-t-il un " conflit possible entre le vendeur de l'immeuble sur lequel " un architecte acquiert un privilège pour cause de travaux ?