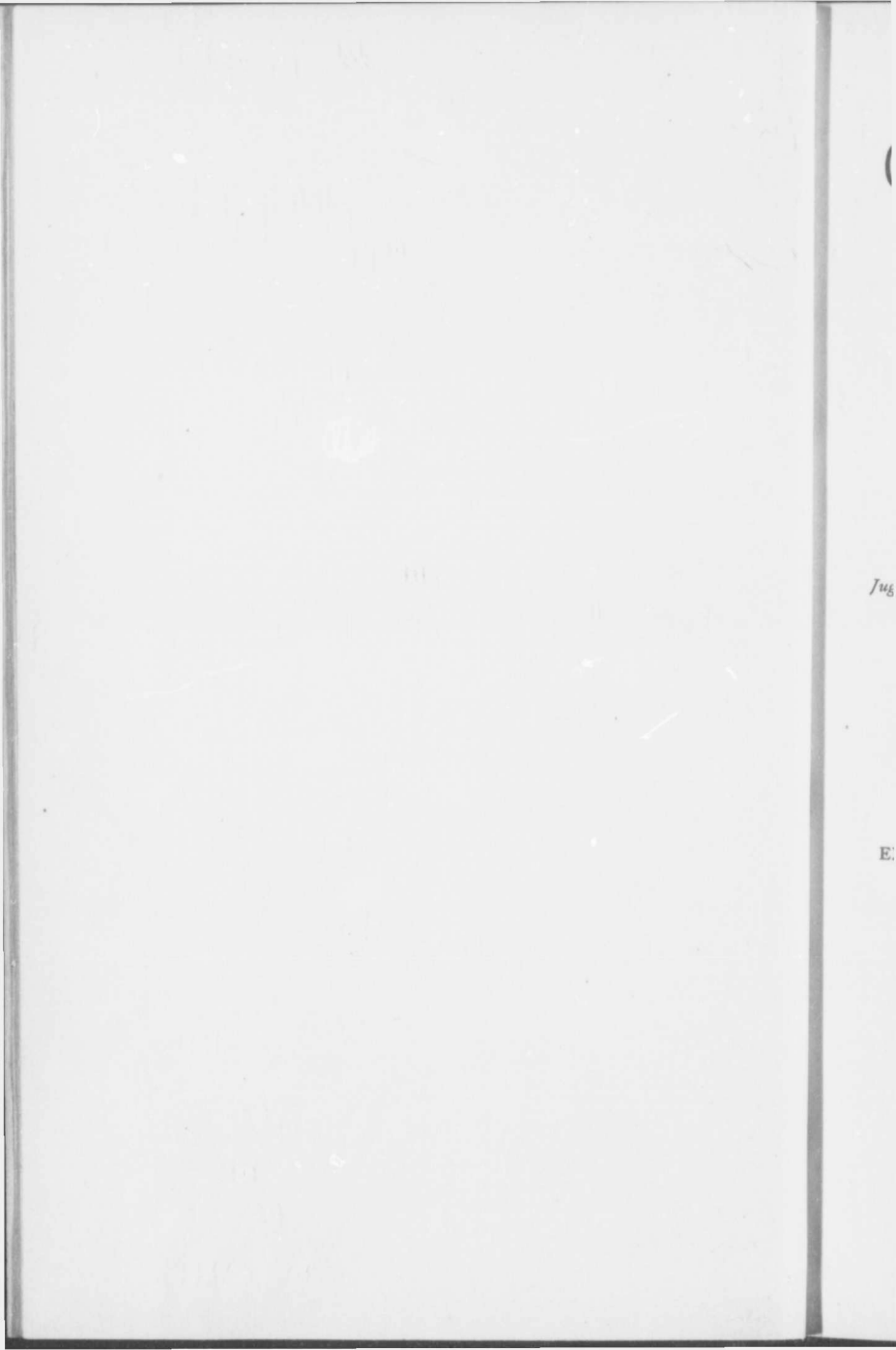




COURS DE DROIT CIVIL

VI.



371.

COURS DE DROIT CIVIL

DE LA

PROVINCE DE QUEBEC

PAR

L'HON. SIR F. LANGELIER

DOCTEUR EN DROIT

*Juge en chef suppléant de la Cour Supérieure, Professeur de Droit Civil,
et doyen de la Faculté de Droit à l'Université Laval.*



TOME SIXIÈME



EXPLICATION DES ARTICLES 1830 à 2277 DU CODE CIVIL



MONTRÉAL

WILSON & LAFLEUR

ÉDITEURS

LIBRAIRIE DE DROIT ET DE JURISPRUDENCE

17 et 19, rue St-Jacques

1911

K4990

L35

v. 6

201200

MIGNAULT, P.B.

ENREGISTRÉ conformément à l'Acte du Parlement du Canada, en l'année
mil neuf cent onze, par WILSON & LAFLEUR, de Montréal, au bureau
du Ministre de l'Agriculture, à Ottawa.

4
1
1
1
1
1
1

A:
18
18
18
18
18
18
18
18

SECTION V.

DE QUELQUES COURTES PRESCRIPTIONS.

Articles.	Pages.	Articles.	Pages.
2260	510	2265	521
2261	516	2266	522
2262	518	2267	522
2263	520	2268	523
2264	520	2269	528

SECTION VI.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

Articles.	Pages.
2270	529

e
le
m
d'
ta
ha

ma
tra
env
afi

es.
21
22
23
28

COMMENTAIRE

DU

CODE CIVIL

TITRE XI.

DE LA SOCIÉTÉ.

CHAPITRE I.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

18.
19

Art. 1830. Il est de l'essence du contrat de société qu'elle soit pour le bénéfice commun des associés et que chacun d'eux y contribue en y apportant des biens, son crédit, son habileté ou son industrie.

Art. 1830. It is essential to the contract of partnership that it should be for the common profit of the partners, each of whom must contribute to it property, credit, skill, or industry.

N. 1832-1833.

Cet article dit bien ce qui est de l'essence du contrat de société, mais il n'en donne point la définition. La société est un contrat par lequel deux ou plusieurs personnes s'engagent les unes envers les autres à mettre en commun un moyen d'acquisition, afin de l'exploiter pour le bénéfice commun.

Puisque la société est un contrat, il est évident qu'il ne peut avoir lieu qu'entre des personnes capables de contracter. Le mineur qui fait commerce peut faire un contrat de société pour son commerce sans aucune espérance de restitution, parceque d'après l'article 323 il est réputé majeur pour les faits relatifs à son commerce.

Quant à la femme mariée, elle ne peut pas faire un contrat de société sans l'autorisation de son mari. Le pourrait-elle si elle est séparée de biens? Non, parceque la femme séparée de biens ne peut faire sans l'autorisation de son mari que les actes et contrats qui concernent l'administration de ses biens. (C. C. 177). Or, la formation d'une société n'est pas un acte qui concerne l'administration de ses biens.

On discute en France la question de savoir si le mari et la femme peuvent faire entre eux un contrat de société. La question n'est pas discutable chez nous, et il faut dire sans hésiter qu'ils ne le peuvent pas. Il y en a une raison péremptoire: c'est que si la société pouvait avoir lieu entre eux la femme devrait s'obliger avec son mari, et que la chose lui est défendue par l'article 1301 du Code Civil.

Il est de l'essence du contrat de société que, comme vous l'avez vu dans la définition que je vous ai donnée, chacun des associés apporte quelque chose à celle-ci. Si l'un des associés n'apportait rien ce serait une donation que lui feraient ses co-associés.

Maintenant, en quoi peut consister l'apport de chacun des associés? Il peut consister d'abord en biens meubles ou immeubles, et ces biens peuvent être apportés soit en propriété, soit en jouissances seulement.

L'apport d'un associé peut aussi consister simplement dans son travail, dans son industrie, dans son habileté.

L'apport d'un associé peut-il consister simplement dans son crédit? On décidait dans la négative dans notre ancien droit, et la question est encore discutée en France. Mais vous voyez qu'elle n'est pas discutable chez nous, puisque le Code dit expressément que l'apport d'un associé peut consister dans son crédit.

Je vous prie de remarquer que le crédit dont il s'agit ici

c'est le crédit commercial, et non pas le crédit politique, car même les auteurs français qui sont d'avis que le crédit d'un associé peut constituer son apport, disent que ce crédit doit être le crédit commercial et non pas le crédit politique.

Voici une application de la règle que je viens de vous donner. *Primus*, qui a de l'influence auprès du gouvernement, veut former une société avec *Secundus* pour faire des entreprises du gouvernement, et il est convenu entre eux qu'il ne mettra pas autre chose dans la société que cette influence qu'il a auprès du gouvernement. Le contrat de société sera complètement nul, parceque *Primus* sera considéré comme n'ayant pas fait d'apport au point de vue légal.

Comme on le voit, tout ce qui peut produire un profit peut constituer l'apport d'un associé, du moment que c'est quelque chose qui peut faire acquérir des biens, ou augmenter la valeur de ceux déjà acquis.

Il est de l'essence de la société que tous les associés participent aux gains. On ne pourrait donc pas convenir qu'un des associés n'y aura aucune part. La société sera alors ce qu'on appelait chez les Romains, une société *léonine*, c'est-à-dire, une société du genre de celle que la fable fait établir entre le lion et les autres animaux.

S'il est de l'essence de la société que chacun des associés participe aux gains de la société, il n'est point nécessaire que leur part soit égale. La part d'un des associés peut être plus considérable que celle des autres.

On pourrait croire que puisqu'il est de l'essence de la société que chacun des associés participe aux gains, il doit être de son essence aussi qu'il participe aux pertes. Mais il n'en est rien, comme vous le verrez dans l'article suivant.

Art. 1831. La participation dans les profits d'une société entraîne avec elle l'obligation de partager dans les pertes.

Toute convention par laquelle l'un des associés est exclu

Art. 1831. Participation in the profits of a partnership carries with it an obligation to contribute to the losses.

Any agreement by which one of the partners is excluded

de la participation dans les profits est nulle.

La convention qui exempte quelqu'un des associés de participer dans les pertes est nulle quant aux tiers seulement.

from participation in the profits is null.

An agreement by which one partner is exempt from liability for the losses of the partnership is null only as to third persons.

N. 1855.

Voici le cas supposé par le premier alinéa de cet article: *Primus* et *Secundus* font une convention par laquelle *Primus* doit fournir un moulin et *Secundus* les capitaux, chacun devant avoir la moitié des profits de l'exploitation du moulin. L'acte de société ne parle pas des pertes. Alors chacun des associés y participera comme dans les profits.

Je vous prie de remarquer ce que dit le dernier alinéa de l'article 1831. Je vous ai dit il y a un instant qu'on peut convenir qu'un des associés ne participera pas dans les pertes. Ceci est dit expressément par l'article 1831; mais veuillez remarquer que cette convention n'affecte que les associés entre eux, et qu'elle n'a aucun effet quant aux tiers. Par conséquent, quant à ceux-ci, l'associé exempté par l'acte de société de toute participation dans les pertes y reste assujetti.

Mais si la convention qui exempte un associé de toute participation dans les pertes est nulle quant aux tiers, c'est-à-dire, ne les affecte pas, en est-il de même de la convention qui donne à un des associés une part dans les pertes moins grande que sa part dans les gains? Je crois qu'il faut décider dans l'affirmative. Autrement on pourrait complètement éluder la règle de l'article 1831, en donnant à un des associés une très grande part dans les gains et une part insignifiante dans les pertes.

Art. 1832. La société commence à l'instant même du contrat, si une autre époque n'y est indiquée.

Art. 1832. If no time for the commencement of the partnership be designated, it takes effect from the date of the contract.

N. 1843.

On peut faire commencer la société à n'importe quel moment; mais si l'acte de société n'en dit rien, les associés sont présumés avoir voulu qu'elle commençât au moment où cet acte est passé.

Art. 1833. Si la durée n'en est pas déterminée, la société est censée contractée pour la vie des associés, sous les modifications contenues dans le cinquième chapitre de ce titre.

Art. 1833. If the term of the partnership be not designated it is considered to be for the life of the partners; subject to the provisions contained in the fifth chapter of this title.

C. 1895; N. 1844.

On peut donner à la société la durée que l'on veut, mais si elle n'a pas été fixée par l'acte de société, les associés sont censés l'avoir formée pour toutes leurs vies. Ceci aurait des inconvénients très graves s'il n'y était pas remédié autrement. Mais vous verrez que chacun des associés peut alors mettre fin à la société quand il le veut.

Art. 1834. Dans les sociétés formées pour des fins de commerce, pour l'exploitation de fabriques, d'arts ou de métiers, ou pour la construction de chemins, écluses ou ponts, ou pour la colonisation, le défrichement ou le trafic des terres, les associés sont tenus de remettre au protonotaire de la Cour Supérieure de chaque district et au régistrateur de chaque comté dans lequel le commerce ou l'affaire doit être fait, une déclaration par écrit en la forme et suivant les règles prescrites dans le statut intitulé: *Acte concernant les sociétés.*

Art. 1834. In partnerships for trading, manufacturing or mechanical purposes, or for the construction of roads, dams and bridges, or for the purpose of colonization, or of settlement, or of land traffic, the partners must deliver to the prothonotary of the Superior Court in each district, and to the registrar of each county, in which they carry on business, a declaration in writing, in the form and subject to the rules provided in the statute intitled: *An act respecting partnerships.*

L'omission de la remise de cette déclaration ne rend pas la société nulle; elle assujettit les parties qui y contreviennent aux pénalités et obligations imposées par ce statut.

The omission to deliver such declaration does not render the partnership null; it subjects the contravening parties to the penalties and liabilities imposed by the statute.

Les dispositions qui suivent, sur enregistrement de certaines sociétés, sont plutôt de droit administratif que de droit civil.

Dans quel but la loi exige-t-elle l'enregistrement des sociétés? C'est pour mettre fin à une fraude qui était très commune autrefois. Une société était formée, on ne la rendait pas publique. Si ses affaires tournaient mal, les tiers ne pouvaient pas atteindre les associés qui ne s'étaient pas montrés, parce qu'ils ne pouvaient pas prouver qu'ils faisaient partie de la société.

Je vous ferai remarquer que ce ne sont pas toutes les sociétés qui ont besoin d'être enregistrées. Il n'y a que celles qui sont formées ici qui doivent l'être.

Mais si toutes les sociétés n'ont pas besoin d'être enregistrées, je crois devoir vous mettre en garde contre une idée qui paraît être très répandue dans le public: c'est que les seules sociétés qui ont besoin d'être enregistrées, ce sont les sociétés formées pour faire le commerce. C'est une erreur. Sans doute, toutes les sociétés formées pour des fins de commerce doivent être enregistrées, mais vous voyez qu'il y a des sociétés n'ayant rien de commercial qui ont besoin de l'être aussi. Prenez, par exemple, une société entre deux forgerons pour l'exercice de leur métier; bien que cette société n'ait rien de commercial, elle doit être enregistrée. Il en est de même de la société pour l'exploitation d'un art, par exemple, l'art du peintre.

Un autre genre de sociétés qui ne sont pas des sociétés commerciales, mais qui, cependant, ont besoin d'être enregistrées, ce sont les sociétés pour la construction de chemins, écluses ou ponts, ou bien pour la colonisation ou pour le défrichement des terres.

Mais du moment qu'une société ne rentre pas dans une des classes indiquées ici, elle n'a pas besoin d'être enregistrée. Telle

est, par exemple, la société formée entre deux cultivateurs pour la culture de leur terre.

Les sociétés mentionnées dans notre article sont rendues publiques par l'enregistrement d'une déclaration qui doit être remise au protonotaire du district, et au régistrateur du comté dans lequel le commerce ou l'affaire pour laquelle la société est formée doivent s'effectuer.

Veillez remarquer qu'il ne suffit pas de produire cette déclaration au régistrateur et au protonotaire de la localité dans laquelle la société a le siège principal de ses affaires; elle doit l'être pour toutes les localités dans lesquelles le commerce ou l'affaire en vue duquel la société est formée doivent se faire. Mais il n'est pas nécessaire de produire une déclaration dans un district ou un comté dans lequel la société pourra faire une ou plusieurs opérations isolées. Pour que l'obligation de faire enregistrer une déclaration de société existe pour une localité, il faut que celle-ci en soit une où doivent se faire le commerce ou les affaires pour lesquelles la société a été formée.

La déclaration qui doit être ainsi remise au protonotaire et au régistrateur doit indiquer les noms des associés, le sujet des affaires de la société, le genre d'affaires auxquelles elle doit se livrer, le jour où elle a commencé et le temps pour lequel elle a été formée.

Vous voyez dans le dernier alinéa de cet article ce que je vous disais au commencement: l'enregistrement de la société intéresse plutôt le droit administratif que le droit civil.

Art. 1834a. Une semblable déclaration doit être aussi faite par une personne faisant affaires seule sous une raison sociale.

Art. 1834a A similar declaration must be also made by any person carrying on business alone under a firm name.

S. ref., art. 5821.

La disposition de cet article n'a rien à faire avec la société. Voici le cas qui y est supposé: très souvent une personne qui fait le commerce seule, au lieu de le faire sous son propre nom, le

fait sous une raison sociale. Ceci a lieu surtout lorsqu'un commerçant étant tombé en faillite, il reprend commerce sous le nom de sa femme. Presque toujours celle-ci reprend le commerce sous son nom de fille, en ajoutant & *Compagnie*. Alors elle doit faire enregistrer une déclaration comme si elle devait réellement faire son commerce en société avec quelqu'un.

Art. 1835. Les allégations contenues dans la déclaration mentionnée en l'article qui précède ne peuvent être mises en question par aucun de ceux qui l'ont signée; elles ne peuvent pas l'être davantage à l'encontre de quelqu'un qui n'est pas associé par une personne qui ne l'a pas signée et qui était vraiment un des associés à l'époque où elle a été faite; et aucun des associés, soit qu'il ait signé ou non la déclaration, n'est censé avoir cessé de l'être, à moins qu'il n'ait été fait et produit en la même manière une nouvelle déclaration énonçant le changement dans la société.

Art. 1835. The allegations contained in the declaration mentioned in the last preceding article, cannot be controverted by any person who has signed the same, nor can they be controverted, as against any party being a partner, by a person who has not signed but was really a member of the partnership at the time the declaration was made; and no partner, whether he has signed or not, is deemed to have ceased to be a partner until a new declaration has been made and filed as aforesaid, stating the alteration in the partnership.

Dès que la déclaration exigée a été remise au protonotaire et au régistrateur, la société qu'elle constate est censée exister tant qu'il n'a pas été remis aux mêmes officiers une autre déclaration à l'effet que la société a été dissoute, ou qu'il y a été fait des changements.

La déclaration ainsi remise au protonotaire et au régistrateur peut-elle être contestée, et par qui peut-elle l'être?

1o Elle ne peut point l'être par ceux qui l'ont signée. Cela était bien inutile à dire, car alors il ne servirait de rien d'avoir exigé qu'elle fût signée, et c'est une règle générale que celui qui

a signé un écrit n'a pas le droit de mettre en question les faits qu'il y a attestés par sa signature.

Mais ceci ne regarde que les tiers, c'est-à-dire, que la déclaration quant aux tiers doit être tenue pour vraie. Mais il en est autrement quant à ceux qui ont signé la déclaration eux-mêmes. Si réellement il n'y a pas de société entre eux ils peuvent prouver que la déclaration en question ne dit pas la vérité.

2o La déclaration ne peut pas être contredite, non plus, en face des tiers par quelqu'un qui réellement est associé, alors même qu'il n'aurait pas signé.

Il va de soi que la déclaration puisse être contestée par les tiers, c'est-à-dire, par ceux qui sont étrangers à la société.

Art. 1836. Tout associé, quoique non mentionné dans la déclaration, peut être poursuivi conjointement et solidairement avec les associés qui y sont dénommés; ou bien ces derniers peuvent être poursuivis seuls, et si jugement est rendu contre eux, tout autre associé peut ensuite être poursuivi sur la cause d'action primitive sur laquelle le jugement a été ainsi rendu.

Art. 1836. Any partner, although not mentioned in the declaration, may be sued jointly and severally with the partners mentioned therein, or the latter may be sued alone, and, if judgment be recovered against them, any other partner or partners may be sued on the original cause of action on which such judgment was rendered.

Voici le cas supposé par cet article, *Primus, Secundus et Tertius* ont formé une société, et ils ont produit une déclaration entre les mains du protonotaire et du régistrateur, mais cette déclaration n'est signée que de *Primus* et *Secundus*. Le fait que *Tertius* ne l'a pas signée ne l'empêche pas d'être associé, car, comme je vous l'ai déjà dit, la déclaration n'a pas pour objet de former la société, mais de faire connaître au public son existence. Tout ce qui résultera du fait que *Tertius* n'a pas signé la déclaration, c'est qu'il pourra être condamné à l'amende édictée par la

loi pour violation des dispositions qui exigent la production de la déclaration et d'une déclaration exacte.

Voici une conséquence très sérieuse qui peut résulter pour un associé de ce qu'il n'a pas signé la déclaration : vous savez qu'il y a des sociétés civiles dont les membres sont obligés de faire enregistrer une déclaration de société. Ordinairement les membres d'une société civile ne sont pas responsables solidairement des dettes contractées par la société. Vous voyez qu'il en est autrement lorsque le nom d'un associé n'est pas mentionné dans la déclaration ; si un créancier de la société découvre qu'il en formait partie, il a le droit de le poursuivre, et de le faire condamner solidairement avec les autres associés au paiement de ce qui lui est dû.

On a établi ces dispositions rigoureuses afin de mieux engager ceux qui font partie d'une société à faire connaître au public de qui elle se compose. Autrefois, on voyait des gens qui formaient partie d'une société s'arranger de manière à faire croire au public qu'ils y étaient étrangers. Si la société tournait bien, ils prenaient leur part dans les profits. Si, au contraire, elle tournait mal, ils s'en lavaient les mains, parce que les créanciers de la société ne savaient pas quels en étaient les membres, ou ne pouvaient pas le prouver.

Notre article prévoit même le cas où les associés qui ont signé la déclaration ayant été poursuivis et condamnés, le créancier qui a obtenu jugement contre eux découvre ensuite qu'une autre personne qui n'avait pas signé la déclaration était membre de la société ; il peut alors se reprendre, poursuivre cette personne et la faire condamner solidairement à payer le montant pour lequel le jugement a été rendu.

Art. 1837. Lorsque des individus dans le Bas-Canada sont associés pour quelqu'une des fins mentionnées en l'article 1834, et qu'il n'a pas été déposé de déclaration tel que requis ci-dessus, toute action qui peut

Art. 1837. When persons are associated as partners in Lower Canada for any of the purposes mentioned in article 1834, and no declaration has been filed as aforesaid, any action which might be brought

du
sée
Ur
me
san
dir
ou
qui
obti
aut
sépa
son

être intentée contre tous les membres de la société, peut aussi l'être contre un ou plusieurs d'entre eux, comme faisant, ou ayant fait commerce conjointement avec d'autres, sans nommer ces derniers dans le bref ou la demande sous les nom et raison de leur société; et si jugement est rendu contre lui ou contre eux, tous autres associés peuvent être ensuite poursuivis conjointement ou séparément, sur la cause primitive d'action sur laquelle jugement a été rendu.

Mais si telle action est fondée sur une obligation ou un document par écrit dans lequel sont nommés tous les membres obligés, ou quelqu'un d'eux, alors tous les associés y dénommés doivent être parties à l'action.

against all the members of the partnership, may also be brought against any one or more of them, as carrying on or as having carried on trade jointly with others, without naming such others in the writ or declaration, under the name and style of their partnership firm; and if judgment be recovered against him or them, any other partner or partners may be sued jointly or severally on the original cause of action on which such judgment has been rendered; but when any such action is founded on an obligation or instrument in writing in which all or any of the partners bound by it are named, then all the partners named therein must be made parties to such action.

Cet article suppose une société pour laquelle on aurait dû produire une déclaration, mais pour laquelle elle n'a point été déposée au bureau d'enregistrement et au bureau du protonotaire. Un créancier sait que la société existe, mais n'en connaît pas les membres; il peut poursuivre n'importe lequel des associés seul, sans nommer les autres membres de la société; il lui suffira de dire dans le bref que le défendeur est poursuivi comme faisant, ou ayant fait, commerce, conjointement avec d'autres personnes qui ne sont pas nommées. Si le créancier qui a ainsi poursuivi obtient jugement, et découvre après l'avoir obtenu les noms des autres associés, il peut ensuite les poursuivre conjointement ou séparément, comme il a poursuivi celui contre lequel il a obtenu son jugement.

L'article 1837 ne dit pas, comme le fait l'article 1836, que les associés qui n'ont pas signé de déclaration peuvent être condamnés comme débiteurs solidaires des dettes de la société, mais cela n'avait pas besoin d'être dit, parce que la chose résultait de la disposition de l'article 1836.

Mais, pour que le créancier de la société ait ce droit, il faut qu'il s'agisse d'une action qui, si les associés avaient fait enregistrer la déclaration voulue, aurait pu être intentée contre tous les associés. Par conséquent, le créancier n'a pas ce droit s'il s'agit d'une action qu'il n'aurait eue que contre un des associés individuellement.

Si l'action est fondée sur un document dans lequel tous les associés sont nommés, le créancier poursuivant doit mettre en cause tous ceux qui sont nommés, parce qu'il ne peut pas s'excuser en disant qu'il ne les connaissait pas faute d'enregistrement de la déclaration exigée par la loi.

Art. 1838. L'assignation ou poursuite sur réclamation ou demande pour une dette d'une société existante, au bureau ou lieu d'affaires de telle société dans la province du Canada, a le même effet que l'assignation donnée aux membres de telle société personnellement ; et tout jugement rendu contre un membre d'une telle société existante, pour une dette ou obligation de la société, est exécutoire contre les biens et effets de la société, de la même manière que si le jugement eût été rendu contre la société.

Art. 1838. The service of summons or process, for any claim or demand founded upon any liability of an existing partnership, at the office or place of business of such partnership within the province of Canada, has the same effect as a service made upon the members of such partnership personally, and any judgment rendered against any member of such existing partnership, for a partnership debt or liability, may be enforced by process of execution against the partnership property in the same manner as if the judgment had been rendered against the partnership.

Cet article contient deux dispositions absolument distinctes; l'une touche au droit civil et l'autre à la procédure.

La disposition qui touche à la procédure est celle relative à l'assignation d'une société. Elle consiste à dire que cette assignation faite au bureau de la société a le même effet contre tous les associés qu'une assignation qui serait faite à chacun d'eux individuellement.

Mais il est évident qu'on pourrait signifier l'action dans ce cas à tous les membres de la société. Ceci n'est pas dit dans l'article 1838, mais n'avait pas besoin de l'être, car c'est le droit commun. C'est parce que la disposition que nous venons de voir déroge au droit commun qu'on a cru devoir en faire une disposition distincte.

Ce qui est dit ici de l'assignation d'une société est complété par l'article 139 du Code de Procédure Civile, qui dit que l'assignation d'une société peut être signifiée au bureau de la société, et si elle n'en a pas, à l'un des associés seulement. Si l'assignation est signifiée à la société à son bureau, elle doit être faite en parlant à un employé du bureau. Elle peut être signifiée ailleurs en parlant au président, au secrétaire ou à l'agent de la société (C. P. 140 et 141).

L'article 1838 déroge au droit commun, lorsqu'il dit qu'un jugement rendu contre un membre d'une société pour une obligation de la société peut être exécuté contre les biens de la société comme s'il eût été rendu contre elle. En effet, de droit commun un jugement ne peut être exécuté que sur les biens de la partie même contre laquelle il a été rendu.

CHAPITRE II.

DES OBLIGATIONS ET DES DROITS DES ASSOCIÉS ENTRE EUX.

Art. 1839. Chaque associé est débiteur envers la société de tout ce qu'il a promis d'y apporter.

Art. 1839. Each partner is a debtor to the partnership for all that he has agreed to contribute to it.

Lorsque cet apport consiste en un corps certain et que la société en est évincée, l'associé en est garant de la même manière que le vendeur l'est envers l'acheteur.

When such contribution consists of a certain thing and the partnership is evicted of it, the partner is subject to warranty in the same manner as a seller is in favor of the buyer.

C. 1508 et s.; N. 1845.

La première obligation de l'associé, c'est de réaliser l'apport qu'il a promis, que cet apport consiste en biens, ou dans le travail, l'industrie ou le crédit de l'associé.

Si l'apport promis consiste dans un certain bien, ou ce bien est une chose fongible, et l'associé peut être condamné à en faire la livraison. Par exemple, si l'associé a promis d'apporter une somme d'argent, il peut être condamné à la payer à la société.

Si l'apport promis consiste dans la propriété d'une chose individuellement déterminée, la société en devient propriétaire immédiatement en vertu de l'article 1025 du Code Civil, si l'associé qui a promis de l'apporter en était propriétaire. Par exemple: *Primus*, *Secundus* et *Tertius* forment une société, et *Primus* s'engage à apporter à la société un magasin dont il est propriétaire, et qui est désigné dans l'acte de société. La société devient immédiatement propriétaire du magasin.

Si, dans ce dernier cas, la société est évincée du magasin que l'associé a promis d'apporter, il est garant de cette éviction envers elle, exactement de la même manière que s'il le lui avait vendu. La garantie dont il est tenu est donc régie par les articles 1508 à 1522 du Code Civil.

L'associé est-il garant envers la société des vices rédhibitoires de la chose qu'il a promis d'apporter? Par exemple, *Primus*, *Secundus* et *Tertius*, qui sont des charretiers, se sont associés pour exercer leur métier, et chacun d'eux a promis d'apporter un cheval dont il est propriétaire. Il se trouve que le cheval apporté par *Primus* est affecté d'un vice caché, qui le rend impropre à l'usage que la société se propose d'en faire, ou bien qui en dimi-

Pr
d'eux
argen
ciété,
associ
les int
Si t

nue tellement la valeur que, si les autres associés l'eussent connu, ils n'auraient pas consenti à accepter un tel apport. *Primus* est-il garant envers eux de ce vice caché? Il n'y a pas de doute qu'il en serait garant s'il s'agissait d'une vente; mais je crois qu'il faut dire sans hésiter qu'il n'en est pas garant ici. La garantie des vices rédhibitoires ne résulte point des principes généraux du droit; il a fallu une disposition expresse pour la faire admettre. Or, nous avons ici une disposition qui assimile la garantie contre l'éviction de la chose apportée par un associé à la garantie qui aurait lieu s'il s'agissait d'une vente, mais nous n'avons aucune disposition qui établisse une garantie contre les vices cachés. Si l'on eût voulu que l'associé fût garant de ces vices, on l'aurait certainement dit, comme on l'a fait pour la garantie de l'éviction.

Art. 1840. L'associé qui manque de verser dans la société une somme qu'il a promis d'y apporter devient débiteur des intérêts sur cette somme à compter du jour qu'elle devait être payée.

Il est également débiteur des intérêts sur toutes les sommes prises dans la caisse de la société pour son profit particulier, à compter du jour où il les en a tirées.

Art. 1840. A partner who fails to pay any sum of money which he has agreed to contribute to the partnership is liable for interest on such sum from the day of his default.

He is also liable for interest upon any sum taken by him from the partnership funds for his particular benefit, from the day that he has withdrawn it.

N. 184C.

Primus, Secundus et Tertius ont formé une société, et chacun d'eux s'est engagé à apporter à la société la somme de \$1,000 en argent. Si l'acte de société ne dit pas quand commencera la société, elle commence de suite, et immédiatement chacun des associés devient débiteur de l'apport qu'il a promis. Il doit donc les intérêts de cet apport immédiatement.

Si un délai a été fixé pour le commencement de la société, les

intérêts ne sont dûs sur l'apport qu'à compter du jour où la société a commencé.

Même si aucun délai n'a été fixé pour le commencement de la société, il se peut qu'on ait donné un délai aux associés pour réaliser leur apport ; dans ce cas, chacun d'eux ne doit l'intérêt sur cet apport qu'à compter de l'expiration de ce délai.

Le second alinéa de notre article contient une disposition très simple, mais qui est très importante en pratique, parcequ'elle trouve son application tous les jours. *Primus, Secundus et Tertius* ont formé une société pour faire le commerce de nouveautés en gros. *Primus*, ayant besoin d'argent pour les dépenses de sa maison et pour sa famille, en prend dans la caisse de la société. On n'avait pas besoin de dire qu'il doit rembourser les sommes qu'il a ainsi tirées de la caisse de la société, mais sans la disposition de cet article, il ne devrait pas en payer l'intérêt. C'est, je crois, contraire à l'idée qui est généralement répandue dans le commerce. On est sous l'impression que l'associé qui prend de l'argent dans la caisse de la société pour ses besoins personnels doit le rembourser, mais qu'il n'est pas obligé d'en payer l'intérêt.

Comme vous le voyez, l'intérêt sur les sommes qu'un associé a ainsi prises dans la caisse de la société pour ses besoins personnels, commence à courir du jour où il les a prises.

C'est une dérogation à la règle générale que vous avez vue dans l'article 1077. On traite l'associé comme s'il était un mandataire de la société, car vous savez que le mandataire doit au mandant l'intérêt sur toutes les sommes d'argent appartenant au mandant qu'il emploie à son propre usage. (C. C. 1714).

Art. 1841. Les dispositions contenues dans les deux articles qui précèdent sont sans préjudice au recours des autres associés pour dommages contre l'associé en défaut, et pour obtenir la dissolution de la société

Art. 1841. The provisions contained in the last two preceding articles are without prejudice to the rights of the other partners to damages against the partner in default, and to obtain a dissolution of the partnership according to

suivant les règles énoncées au the rules contained in the title
titre: *Des obligations* et dans *Of Obligations* and in article
l'article 1896. 1896.

Si un associé manque de réaliser son apport, il est comme tout débiteur qui manque d'accomplir son obligation, et son défaut donne à ses co-associés le droit d'exiger de lui les dommages soufferts par la société à raison de l'inexécution de son obligation, ou la résolution du contrat de société. C'est là la règle posée par l'article 1065, et à laquelle on vous renvoie ici.

Vous avez vu dans l'article 1077 que les seuls dommages que puisse être forcé de payer le débiteur d'une somme d'argent qui ne remplit pas son obligation, consiste dans l'intérêt de la somme qu'il devait payer, et qu'ils ne sont dûs que du jour de sa mise en demeure. Les articles 1840 et 1841 dérogent à cette règle, en ce qu'ils rendent l'associé responsable des intérêts sur sa mise, alors même qu'il n'aurait pas été mis en demeure de la réaliser.

Mais l'article 1841 contient une autre dérogation à l'article 1077. Celui-ci dit que les seuls dommages qui peuvent être exigés du débiteur d'une somme d'argent, lorsqu'il retarde à la payer, consistent dans l'intérêt de cette somme. Ici, au contraire, outre l'intérêt de la somme qu'il devait apporter, l'associé peut être condamné à payer des dommages à la société, si elle en souffre de plus considérables que l'intérêt sur la somme qu'il a manqué d'apporter.

Ceci est extrêmement important. Par exemple, *Primus*, *Secundus* et *Tertius* ont formé une société pour faire le commerce de nouveautés, et chacun d'eux s'est engagé à apporter à la société la somme de \$5,000. *Primus* et *Secundus* ont réalisé leur apport, mais *Tertius* n'a pas payé ses \$5,000. Un fonds de marchandises est offert en vente, et si la société avait les \$5,000 que *Tertius* doit lui apporter, elle pourrait l'acheter dans des conditions très avantageuses. Faute d'avoir les \$5,000 de *Tertius* elle manque de faire cette opération, et perd, je suppose, un bénéfice de \$1,000 qui en serait résulté pour elle. *Tertius* ne pourra se contenter de verser ses \$5,000 et l'intérêt sur cette somme depuis le jour où il la devait payer, mais il devra, en outre, payer la différence entre

le montant de cet intérêt et les \$1,000 que la société a manqué de gagner.

Art. 1842. Un associé ne peut en son nom particulier faire aucune affaire ou commerce d'aventure qui prive la société de l'habileté, de l'industrie ou des capitaux qu'il est tenu d'y employer. S'il le fait, il doit compter à la société des bénéfices de ce négoce.

Art. 1842. A partner cannot carry on privately any business or adventure which deprives the partnership of a portion of the skill, industry, or capital, which he is bound to employ therein. If he do so, he is obliged to account to the partnership for the profits of such business.

N. 1847.

Je vous prie de bien faire attention à la disposition de cet article: on a coutume de dire qu'un associé ne peut faire pour son bénéfice personnel aucun commerce du même genre que celui de la société dont il forme partie. Vous voyez que c'est une erreur: ce n'est pas ce que défend l'article 1842; ce que cet article défend, c'est que l'associé, en faisant un commerce personnel, prive la société de l'habileté, de l'industrie ou des capitaux qu'il est tenu d'y apporter. Par exemple: *Primus*, *Secundus* et *Tertius* ont formé une société pour faire le commerce de nouveautés, et chacun d'eux s'est engagé à apporter \$5,000 dans la société. *Tertius*, au lieu d'apporter ses \$5,000 à la société, les emploie à des spéculations personnelles qui lui rapportent un bénéfice de \$1,000. Il n'a pas droit de garder ce bénéfice, et il doit en faire profiter la société. De même encore, chacun des associés s'est engagé à apporter à la société tout son travail et toute son industrie. *Tertius* ouvre un autre magasin dans lequel il passe une grande partie de son temps. Il doit compte à la société des profits qu'il a faits dans ce magasin.

Voici un cas sur lequel les avocats sont très souvent consultés: *Primus*, *Secundus* et *Tertius* ont formé une société pour faire le commerce de nouveautés, et se sont engagés à apporter chacun

d'eux tout son travail et son industrie, plus une somme de \$5,000 en argent. *Tertius* fait des spéculations à la bourse ou sur des terrains, mais fait cela sans prendre une heure du temps qu'il doit donner aux affaires de la société. Il réalise, je suppose, \$5,000 de bénéfice. Doit-il compte à la société des profits qu'il a ainsi faits? Il faut répondre sans hésiter dans la négative, parce qu'il n'a privé la société de rien de ce qu'il devait lui faire avoir.

Art. 1843. Lorsque l'un des associés est, pour son compte particulier, créancier d'une personne qui est aussi débitrice envers la société, et que les dettes sont également exigibles, l'imputation de ce qu'il reçoit de ce débiteur doit se faire sur les deux créances dans la proportion de leur montant respectif, encore qu'il ait, par sa quittance, fait l'imputation seulement sur sa créance particulière; mais si, par sa quittance, il a tout imputé sur la créance de la société, cette imputation doit être maintenue.

Art. 1843. When a partner is creditor individually of a person who is also indebted to the partnership, and both debts are actually payable, the imputation of any payment received by him from the debtor, is made upon both debts in proportion to their respective amounts, although by the receipt, he may have imputed it upon his private debt only; but if by the receipt he impute the payment wholly upon the partnership debt, such imputation is to be maintained.

N. 1848.

Voici le cas supposé par cet article: une société existe entre *Primus* et *Secundus*. *Tertius* doit \$1,000 à *Secundus* personnellement, et \$1,000 à la société. Il paie \$1,000 à *Secundus*, sans dire sur quelle dette il le fait; *Secundus* peut-il garder toute cette somme en paiement de sa propre créance? D'abord, il faut distinguer entre le cas où *Tertius*, en payant, a dit quelle dette il voulait acquitter, et celui où il n'a rien dit. S'il n'a pas dit quelle dette il voulait acquitter en payant les \$1,000, notre article trouve son application sans aucune difficulté, car alors, comme vous le

savez, l'imputation de la somme qui est payée doit être faite par le créancier qui l'a reçue. (C. C. 1158, 1159, 1160). Si la dette due à la société n'est pas exigible, *Secundus* a le droit d'imputer toute la somme sur sa créance personnelle. Si, au contraire, c'est la créance de *Secundus*, qui n'est point encore exigible, toute la somme payée doit être imputée sur la créance de la société. Enfin, si la créance de *Secundus* et celle de la société sont toutes deux exigibles, *Secundus* doit imputer \$500 sur la créance de la société et \$500 sur sa créance personnelle.

Si, dans le cas que je viens de supposer, la créance de la société est de \$2,000 et celle de *Secundus* \$1,000, la somme de \$1,000 qui est payée à *Secundus* doit être imputée par lui pour deux-tiers sur la créance de la société et pour un tiers sur la sienne.

La règle posée par l'article 1843 est fondée sur ce que l'associé n'a pas le droit de se favoriser au détriment de la société. Aussi, si *Secundus*, dans le cas que nous venons de voir, avait imputé toute la somme de \$1,000 qu'il a reçue sur la créance de la société, il n'y a aucun doute que l'imputation resterait.

Ce que nous venons de voir suppose que *Tertius*, lorsqu'il a payé à *Secundus* la somme de \$1,000, n'a pas dit laquelle des dettes il entendait payer. Mais que faudrait-il décider si, en payant, *Tertius* avait déclaré qu'il entendait payer la dette qu'il devait à *Secundus*, et non celle qu'il devait à la société? Laurent dit que l'imputation ainsi faite par *Tertius* est opposable à la société. Oui, sans doute, dans les rapports entre *Tertius* et *Secundus*; mais dans les rapports entre *Primus* et *Secundus* il ne doit pas en être ainsi. En conséquence, *Tertius* sera libéré envers *Secundus*, mais celui-ci devra partager avec *Primus* le bénéfice de la somme payée. Lorsque *Tertius* paiera ensuite à la société les \$1,000 qu'il lui doit, la société devra transférer à *Secundus* une somme égale à celle qu'il a reçue.

Art. 1844. Lorsque l'un des associés a reçu sa part entière d'une créance de la société et que le débiteur devient insolvable, cet associé est tenu de rap-

Art. 1844. When a partner has been paid his full share of a debt due to the partnership, and the debtor becomes insolvent, such partner is obliged

porter à la masse commune ce qu'il a reçu, encore qu'il ait spécialement donné quittance pour sa part.

to return to the partnership what he has received, although he may have given a discharge specially for his part.

N. 1849.

Voici le cas supposé par cet article. *Primus* et *Secundus* sont en société, et *Tertius* doit à la société une somme de \$1,000. Il en paie \$500 à *Secundus*, puis il devient insolvable; *Secundus* peut-il garder toute cette somme de \$500 comme sa part de la créance de la société? Notre article répond dans la négative: chacun des associés doit subir pour sa part la perte résultant de l'insolvabilité de *Tertius*. Si donc la faillite de *Tertius* donne un dividende de 50%, la société recevant en tout \$500, chaque associé ne doit avoir que \$250. Sans la disposition de l'article 1844, *Secundus* garderait alors les \$500, et *Primus* n'aurait rien du tout.

La disposition de notre article est fondée sur ce que l'un des associés n'a pas le droit de se traiter mieux que son co-associé.

En conséquence, dans le cas que je viens de supposer, *Secundus* rapportera à la masse commune de la société les \$500 qu'il a reçus, et les deux associés se diviseront également cette somme.

Peu importe qu'en recevant les \$500 *Secundus* ait donné à *Tertius* une quittance dans laquelle il est dit que cette somme lui est payée pour sa part de la dette de \$1,000.

Art. 1845. Chaque associé est tenu envers la société des dommages qu'il lui a causés par sa faute. Il ne peut compenser ces dommages avec les profits que la société a retirés de son industrie dans d'autres affaires.

Art. 1845. Each partner is liable to the partnership for damages caused by his fault. He cannot set up in compensation of such damages the profits which the partnership has derived from his industry in other affairs.

N. 1850.

Chaque associé est responsable envers la société des dommages qu'il lui cause par sa faute, mais quand est-il en faute ? C'est lorsqu'il ne fait point pour la société ce qu'il devrait faire. Ceci ne fait que reculer la difficulté. Que doit faire chaque associé pour la société ? Il doit apporter aux affaires de celle-ci les soins et la diligence d'un bon père de famille. Dans notre ancien droit, comme vous pouvez le voir dans Pothier, et dans le droit français moderne, on exige de l'associé le soin qu'il apporte à ses propres affaires. Mais cela résulte de la théorie adoptée, comme je vous l'ai dit lorsque je vous ai expliqué la règle de la prestation des fautes, sur une interprétation erronée des textes du droit romain. D'après la règle ainsi adoptée, lorsque le créancier et le débiteur étaient tous deux intéressés dans le contrat qui avait produit une obligation, le débiteur de cette obligation n'était obligé d'apporter à son accomplissement que les soins et la diligence qu'il apportait à ses propres affaires.

Mais cette règle a été mise de côté par le Code. D'après les articles 1063 et 1064, le débiteur obligé de donner ou de conserver une chose doit apporter à l'accomplissement de son obligation les soins d'un bon père de famille. Il est évident que cela s'applique à l'associé quant à l'obligation qu'il a de réaliser la part qu'il a promise. Mais cela ne touche point à la question de savoir quel soin il doit apporter à la gestion des affaires de la société. Il est alors censé être le mandataire de ses co-associés. (C. C. 1851). Or le mandataire doit, dans l'accomplissement de son mandat, apporter tous les soins et toute la diligence d'un bon père de famille. (C. C. 1770). C'est donc ce que doit faire l'associé.

Que veut dire notre article, lorsqu'il décide que l'associé ne peut compenser les dommages qu'il doit à la société avec les profits qu'il lui a fait faire par son industrie dans d'autres affaires ? Voici le cas supposé : *Primus*, qui est en société avec *Secundus*, a, par sa négligence à faire assurer des marchandises, fait perdre à la société \$1,000, ou bien il lui a fait perdre cette somme en avançant témérairement des marchandises à quelqu'un auquel il n'aurait pas dû les avancer, ou bien il a fait perdre cette somme par sa négligence à faire payer un débiteur de la société. D'un autre côté, par une bonne opération qu'il a faite il a fait gagner \$1,000

à la société: il ne peut pas compenser ce gain avec les \$1,000 de perte qu'il a fait subir à la société.

Art. 1846. Les corps certains et déterminés qui ne se consomment pas par l'usage et dont la jouissance seule est mise dans la société, sont au risque de l'associé qui en est propriétaire.

Les choses qui se consomment ou qui se détériorent en les gardant, ou qui sont destinées à être vendues, ou qui ont été mises dans la société par l'associé sur estimation arrêtée, sont aux risques de la société.

Art. 1846. A certain and determinate thing which does not consume by use, and of which the enjoyment only is contributed to the partnership, is at the risk of the partner who is the owner of it.

Things which consume by use or deteriorate by keeping, or which are intended to be sold, or are contributed to partnership at a fixed valuation, are at the risk of the partnership.

C. 1893; N. 1851.

Sur qui retombe la perte d'une chose individuellement déterminée qui est mise dans la société? Par exemple, *Primus* et *Secundus* étant en société, *Primus* a mis dans la société un magasin dont il était le propriétaire; si ce magasin est incendié, sur qui va en retomber la perte? Vous voyez qu'il faut distinguer suivant que l'usage et la jouissance seulement ont été mis dans la société, ou que la propriété même du magasin y a été apportée. Si c'est la propriété même du magasin qui a été mise dans la société, il est évident que la société doit subir la perte résultant de sa destruction. Si c'est, au contraire, la jouissance du magasin seule qui a été apportée par *Primus*, c'est sur lui qu'en doit retomber la perte.

Mais il peut s'élever très souvent des difficultés sur la question de savoir si les choses qui ont été apportées par un associé l'ont été en jouissance seulement ou en propriété.

Notre article résoud la question. Si ce sont des choses qui se consomment ou qui se détériorent en les gardant, par exemple,

des nouveautés, des épiceries, ou bien des choses destinées à être vendues, l'associé est censé en avoir apporté la propriété à la société, et c'est celle-ci qui doit en subir la perte.

Il en est de même si les choses apportées par un associé, sans être de celles qui se consomment ou se détériorent en les gardant, ont été mises dans la société sur estimation arrêtée entre les associés. Par exemple, *Primus*, un des associés, a apporté à la société un cheval qui devait servir pour le transport des marchandises de la société, et il a été convenu que le cheval était estimé à \$200. Il est censé avoir mis le cheval dans la société pour la propriété. Ceci est tout naturel, car on ne voit pas, s'il en était autrement, pourquoi on aurait pris la peine de fixer la valeur du cheval.

L'article suppose que la chose ainsi apportée dans la société a péri sans aucune faute d'un associé, car il est bien évident que si elle périssait par la faute d'un associé, celui-ci en serait responsable en vertu de l'article 1845.

En résumé, il y a quatre classes de choses apportées par un associé qui sont aux risques de la société: 1o les choses qui se consomment par l'usage, comme, par exemple, des provisions pour nourrir des hommes employés dans un chantier; 2o les choses qui se détériorent en les gardant, comme les meubles de bureau, les voitures, les harnais, les outils; 3o les choses destinées à être vendues, par exemple, des marchandises; 4o les choses mises dans la société sur estimation, par exemple, des chevaux.

Art. 1847. Un associé a action contre la société non-seulement pour le recouvrement des deniers qu'il a déboursés pour elle, mais encore pour être indemnisé à raison des obligations qu'il a contractées de bonne foi pour les affaires de la société, et des risques inséparables de sa gestion.

Art. 1847. A partner has a right against the partnership not only to recover money disbursed by him for it, but also to be indemnified for obligations contracted by him in good faith in the business of the partnership, and for the risks inseparable from his management.

Cet article, comme vous le voyez, indique trois causes pour lesquelles la société peut être obligée envers un associé.

La première consiste dans le fait qu'il a déboursé de l'argent pour elle. Par exemple, un associé fait un voyage pour la société, ou bien il paie des marchandises qu'il a achetées pour elle.

La seconde consiste dans le fait qu'il a contracté des obligations pour la société. Ceci suppose qu'il a agi en son nom, car s'il avait agi au nom de la société il ne serait tenu que pour sa part. Par exemple, l'associé achète des marchandises pour la société en son nom, et donne son billet en paiement. Il a droit d'exiger que la société l'indemnise de l'obligation de payer ce billet, c'est-à-dire, il a droit d'exiger, ou bien qu'elle paie le billet, ou bien qu'elle lui donne de l'argent pour le payer.

D'après le texte de l'article 1847, il semblerait que, pour qu'un associé ait son recours contre la société à raison des dépenses ou des obligations qu'il a contractées pour elle, il suffit qu'il ait fait ces dépenses ou contracté ces obligations de bonne foi. Ce serait une erreur de croire que l'article doit être interprété de cette manière. Il ne suffit point, en effet, que l'associé ait agi de bonne foi, c'est-à-dire, honnêtement, mais il faut qu'il ait fait ce que, dans les circonstances, un bon père de famille aurait fait. Par conséquent, s'il a payé \$1,000 pour des marchandises qu'un homme soigneux aurait pu avoir pour \$500, il ne pourra se faire rembourser que \$500, quand même il serait en état de prouver qu'il a réellement payé \$1,000.

La troisième cause pour laquelle la société peut être obligée envers un associé consiste dans les pertes qu'il a souffertes alors qu'il agissait pour elle. Notre texte dit qu'il a droit de se faire indemniser des risques inséparables de sa gestion, mais il est évident que ce que veut dire ce texte, c'est que l'associé a droit de se faire indemniser des conséquences de ces risques. Par exemple, *Primus* et *Secundus* étant en société, *Primus* voyageant pour la société en chemin de fer ou en voiture, est victime d'un accident auquel aucune faute de sa part n'a contribué; il a droit de se faire indemniser par la société de tout le dommage qui en est résulté pour lui. Ainsi, il pourra se faire rembourser les honoraires qu'il a payés à un médecin, ou à une garde-malade, qu'il a employés

pour se faire soigner. Il peut se faire payer des effets qu'il a perdus.

Art. 1848. [Lorsqu'il n'y a pas de stipulation relativement à la part de chaque associé dans les bénéfices et les pertes de la société, ils se partagent également.]

Art. 1848. [When there is no agreement concerning the shares of the partners in the profits and losses of the partnership, they share equally.]

N. 1853.

Vous pouvez remarquer que cet article est placé entre crochets ; cela veut dire, vous le savez, qu'il contient un droit nouveau. En effet, dans notre ancien droit la part des associés était proportionnée à leur mise, ce qui soulevait toute espèce de difficultés. On avait prétendu prendre cette règle dans le droit romain, mais il est parfaitement établi maintenant que jamais elle n'a existé.

Aujourd'hui, quelle que soit la mise de chacun des associés, sa part est égale à celle des autres.

Il est inutile de dire que les associés peuvent convenir du contraire, puisqu'ils peuvent faire toute espèce de convention qui n'est contraire ni à l'ordre public ni aux bonnes mœurs.

Art. 1849. L'associé chargé de l'administration de la société par une clause spéciale du contrat, peut faire, nonobstant l'opposition des autres associés, tous les actes qui dépendent de son administration, pourvu que ce soit sans fraude.

Ce pouvoir d'administrer ne peut être révoqué sans cause suffisante, tant que la société dure ; mais s'il n'a été donné que par un acte postérieur au

Art. 1849. A partner charged with the management of the business of the partnership by a special clause in the contract, may perform all acts connected with his management, notwithstanding the opposition of the other partners, provided he act without fraud.

Such power of management cannot be revoked without sufficient cause while the partnership continues ; but if the

contrat il est révocable comme un simple mandat.

power be given by an instrument posterior to the contract of partnership, it is revokable in the same manner as a simple mandate.

N. 1856.

Les associés peuvent faire toutes les conventions qu'ils veulent quant à l'administration des affaires de la société. S'ils sont convenus que l'un d'eux sera chargé de cette administration, lui seul a le droit de s'en occuper, et il peut faire tous les actes qui dépendent de son administration. Non seulement il peut les faire sans consulter ses co-associés, mais il peut les faire même si ceux-ci s'y opposent.

Que veut dire le texte de l'article 1849, lorsqu'il met comme condition de l'exercice de ce pouvoir de l'associé administrateur de faire ce qu'il veut dans la limite de ses pouvoirs, *que ce soit sans fraude*. Quelle est la fraude dont il veut parler, et qui permettrait d'attaquer les actes faits par l'administrateur? Elle consisterait à faire sciemment des actes qui seraient contre l'intérêt de la société, mais dans l'intérêt de l'associé administrateur lui-même. Par exemple, cet associé achète des marchandises pour le commerce de la société, mais les paie beaucoup plus cher qu'il ne le devrait, parceque le vendeur lui donne un pot de vin. Ses co-associés pourraient alors demander l'annulation de la vente.

Les associés qui ont confié à l'un d'eux l'administration des affaires de la société peuvent-ils révoquer le pouvoir qu'ils lui ont donné? Il faut distinguer suivant que ce pouvoir lui a été donné par le contrat de société lui-même, ou bien par une convention postérieure. S'il lui a été donné par l'acte de société, ses associés ne peuvent pas le révoquer, parceque c'est une partie des conventions qu'ils ont faites, et qu'une convention ne peut pas être mise de côté par la volonté d'une des parties qui y a figuré.

Cependant, même dans le cas où l'associé a été constitué administrateur par le contrat de société, ses associés peuvent lui retirer ses pouvoirs pour une cause suffisante. Quelle peut être cette

cause? Ce serait, par exemple, parcequ'il s'est rendu coupable d'une fraude dans le sens que nous venons de voir.

Voilà pour le cas où un associé a été nommé administrateur par le contrat de société. S'il l'a été par un acte postérieur, ses associés peuvent révoquer le pouvoir qu'ils lui ont donné à n'importe quel moment. En effet, ce n'est plus alors une partie du contrat de société qu'il s'agit de mettre de côté, mais un mandat ordinaire qu'il s'agit de révoquer; et vous savez que le mandant peut toujours révoquer son mandataire.

Art. 1850. Lorsque plusieurs des associés sont chargés de l'administration des affaires de la société généralement, sans stipulation que l'un ne pourra agir sans les autres, chacun d'eux peut agir séparément; mais si cette stipulation existe, l'un d'eux ne peut agir en l'absence des autres, lors même qu'il est impossible à ces derniers de concourir à l'acte.

Art. 1350. When several of the partners are charged with the management of the business of the partnership generally, and without a provision that one of them shall not act without the others, each of them may act separately; but if there be such a provision, one of them cannot act in the absence of the others, although it be impossible for the latter to join in the act.

L'article 1849 suppose qu'un des associés a été chargé d'administrer seul les affaires de la société. Celui-ci suppose que deux ou plusieurs l'ont été. Un seul d'entre eux peut-il agir sans les autres? Il faut distinguer: ou bien l'acte qui a donné aux associés le pouvoir d'administrer a dit qu'ils devraient agir ensemble, et il faut s'en tenir aux termes de l'acte, même s'il est impossible que tous les associés nommés administrateurs concourent pour le faire. Ou bien il n'y a pas eu de stipulation à l'effet que les associés administrateurs devraient agir ensemble, et alors chacun d'eux peut agir sans les autres.

Les pouvoirs de l'associé nommé gérant, qu'il y en ait un seul, ou qu'il y en ait plusieurs, sont ceux d'un mandataire auquel on a donné une procuration en termes généraux. Or, ce mandataire,

vous le savez, ne peut faire que des actes d'administration. Donc, l'associé gérant ne peut ni aliéner, ni hypothéquer les biens de la société sans y être autorisé spécialement. Il ne peut ni emprunter, ni transiger, ni compromettre pour la société.

Art. 1851. A défaut de stipulations spéciales sur le mode d'administration des affaires de la société, l'on suit les règles suivantes :

1° Les associés sont censés s'être donné réciproquement le pouvoir d'administrer l'un pour l'autre, et ce que chacun fait oblige les autres, sauf le droit de ces derniers, soit ensemble, soit séparément, de s'opposer à l'opération avant qu'elle soit conclue ;

2° Chaque associé peut se servir des choses appartenant à la société, pourvu qu'il les emploie à leur destination accoutumée, et qu'il ne s'en serve pas contre l'intérêt de la société, ou de manière à empêcher ses associés d'en user selon leur droit ;

3° Chaque associé peut obliger ses coassociés à faire avec lui les dépenses qui sont nécessaires pour la conservation des choses de la société ;

4° L'un des associés ne peut changer l'état des immeubles de la société sans le consentement des autres, quand même

Art. 1851. If there be no special stipulation as to the management of the business of the partnership, the following rules apply :—

1. The partners are presumed to have mutually given to each other a mandate for the management, and whatever is done by one of them binds the others ; saving the right of the latter, together or separately, to object to any act before it is concluded ;

2. Each partner may use the things belonging to the partnership, provided he apply them to their customary and destined use, and that he do not use them against the interest of the partnership, or in a manner to prevent his co-partners from making use of them according to their right ;

3. Each partner may compel his co-partners to bear with him the expenses which are necessary for the preservation of the property of the partnership ;

4. One of the partners cannot make alterations in the

il établirait que les changements sont avantageux. immoveable property of the partnership without the consent of the others, although he should establish that such alterations are advantageous.

N. 1859.

Dans les deux articles qui précèdent on s'est occupé du cas où un associé seul, ou bien deux ou plusieurs associés ont été chargés d'administrer les affaires de la société. Mais que faut-il décider si aucun des associés n'a été chargé de les administrer? Chaque associé est alors censé être le mandataire des autres, quant aux affaires qui rentrent dans le cadre de celles dont s'occupe la société. Il a tous les pouvoirs qu'a un tel mandataire d'après les articles 1703 et 1704.

Je vous prie de remarquer la restriction que je viens de faire, lorsque je vous ai dit que l'associé a un mandat limité par le cadre des affaires de la société. Par exemple: une société a été formée pour faire le commerce de nouveautés, et l'on n'a rien dit quant à l'administration de ses affaires; chacun des associés a alors le droit d'acheter ou de vendre des nouveautés, mais il n'aura pas le droit de faire le commerce de bois ou de ferronnerie, ou des spéculations à la bourse.

Comme il s'agit ici d'un mandat tacite, il est évident qu'un associé ne peut faire des actes qui rentrent dans le cadre de ceux dont s'occupe la société malgré la défense de ses co-associés.

Mais faut-il que cette défense soit faite par tous ses associés ou par la majorité d'entre eux, ou bien la défense d'un seul suffit-elle? Il faut répondre qu'elle suffit, parcequ'alors les associés ne peuvent rien faire que d'un commun accord, soit exprès, soit tacite. Si donc tous les associés sont présents, un seul pourra empêcher une opération que voudraient faire les autres.

A plus forte raison, peut-il empêcher un acte que voudrait faire un de ses co-associés en l'absence des autres.

Quel est l'effet de la défense faite à un associé par ses co-associés de faire certains actes? Il n'y a pas de doute qu'elle rend

ces actes nuls quant aux associés eux-mêmes, mais les rend-elle nuls quant aux tiers qui ont traité avec l'associé? Il faut distinguer: si les tiers ont connu cette défense, l'acte est nul quant à eux. Si, au contraire, ils l'ont ignorée, l'acte est valide à leur égard. La raison de cela est facile à comprendre. Nous venons de voir que les associés sont censés s'être donné mandat d'administrer les affaires de la société l'un pour l'autre. Mais si l'un des associés défend un acte, c'est comme s'il révoquait le mandat tacite qu'il a donné. Or, vous savez que les tiers ne sont pas tenus par la révocation d'un mandat s'ils l'ignorent.

Une question très importante est celle de savoir si, lorsqu'un des associés s'oppose à un acte, la majorité des associés peut surmonter cette opposition. La majorité des auteurs et la jurisprudence sont pour l'affirmative. Mais Laurent (Vol. 26, No 319) est d'avis contraire, et il me paraît avoir raison en face du texte de notre article. En effet, ce texte dit clairement que, non seulement tous les associés ensemble, mais que chacun d'eux séparément peut s'opposer à l'opération que voudrait faire un associé. Comment alors pourrait-on soutenir qu'un associé séparément ne pourrait pas s'y opposer parce que la majorité des associés sont d'avis contraire.

Notre article dit que chaque associé a le droit de se servir des choses de la société, pourvu qu'il le fasse suivant leur destination, et qu'il ne s'en serve point contre l'intérêt de la société.

Ceci est emprunté à Pothier (Société, Nos 84 et 85). Mais ce n'est que ce qu'on appelle ordinairement une question d'école, comme vous le voyez par l'exemple que donne Pothier. Cet exemple est celui-ci: la société a un cheval pour transporter ses marchandises, et pendant que la société s'en sert pour cet usage, un des associés le prend pour se promener. Vous voyez qu'il s'agit d'un cas qui ne se présentera guère devant les tribunaux.

Notre article dit que chaque associé peut forcer ses co-associés à faire les dépenses qui sont nécessaires pour la conservation des choses de la société.

Voici le cas qui est supposé: la société est propriétaire d'un magasin. Ce magasin a besoin de réparations pour en empêcher la ruine. Un des associés veut faire faire ces réparations, l'autre

s'y oppose; l'associé qui veut les faire faire peut l'y contraindre. Il en serait de même s'il s'agissait de faire assurer le magasin. L'associé qui voudrait le faire assurer aurait le droit de le faire alors même que son co-associé s'y opposerait, parce qu'alors il s'agit d'une dépense pour la conservation du magasin.

Comme vous le voyez, le texte que je viens d'expliquer revient à dire qu'un associé peut forcer son co-associé à faire des dépenses nécessaires sur un immeuble de la société. Mais pourrait-il le forcer à faire des dépenses simplement utiles, par exemple, à bâtir une maison sur un terrain vacant qui appartient à la société, à transformer un magasin en maison d'habitation, ou réciproquement. La négative n'est pas douteuse.

Mais si un associé n'a pas le droit de forcer son co-associé à faire ces dépenses, peut-il les faire lui-même sans demander de remboursement? Il faut répondre dans la négative, parceque le texte de l'article 1851 est formel. En effet, vous voyez qu'il dit que l'un des associés ne peut changer l'état des immeubles de la société sans le consentement des autres, quand bien même il établirait que ces changements sont avantageux, c'est-à-dire, utiles.

Il ne faut pas confondre un changement dans l'état des immeubles de la société avec une amélioration. Je crois qu'un associé pourrait, sans le consentement de ses co-associés, faire des dépenses qui auraient pour objet d'améliorer le magasin de la société.

Art. 1852. L'associé qui n'a pas le droit d'administrer ne peut aliéner ni autrement engager les choses qui appartiennent à la société, sauf les droits des tiers, tel qu'énoncé ci-après.

Art. 1852. A partner who has no right of management cannot alienate or otherwise dispose of anything which belongs to the partnership; saving the rights of third persons as hereinafter declared.

N. 1860.

Ar
peut,
ses c

Cet article diffère de l'article 1860 du Code Napoléon auquel il correspond. Celui-ci fait défense à l'associé qui n'est point administrateur d'aliéner, ou d'engager les choses qui appartiennent à la société. Notre article, lui, fait cette défense, non pas à l'associé qui n'est pas administrateur, mais à l'associé qui n'a pas le droit d'administrer. Or, comme vous venez de le voir, un associé peut avoir le droit d'administrer sans être administrateur, lorsqu'il n'y a pas eu d'administrateur de nommé. Faut-il en conclure que la défense de notre article s'applique seulement lorsqu'il y a un associé administrateur? Je crois que non. Bien qu'il y ait une différence entre les termes du Code Napoléon et ceux de notre article, je crois que cette différence n'en est qu'une de mots et que le sens des deux est le même.

Mais faut-il conclure *a contrario* du texte de notre article que l'associé administrateur a le pouvoir qu'il refuse à l'associé qui n'a pas le droit d'administrer? Je crois qu'il faut décider qu'il ne l'a pas. Comme son titre l'indique, il n'est qu'administrateur; or il s'agit d'actes qui ne sont point des actes d'administration. Telle est l'opinion de Pothier (Soc. Nos 66 et 89); Laurent (Vol. 16 No 327) dit que l'associé administrateur a ce pouvoir pour les choses destinées à être vendues, mais que les autres associés ne l'ont point.

Que veulent dire les mots de notre article: *sauf les droits des tiers tel qu'énoncé ci-après*? Ces mots ne se trouvent point dans l'article 1860 du Code Napoléon. Comme vous le voyez, il renvoie à quelque chose qui serait énoncé plus loin; or il n'est rien dit plus loin sur ce sujet. Il est probable qu'on a voulu renvoyer à l'article 1856, lequel renvoie lui-même à l'article 1730. Peut-être cela renvoyait-il à l'article 2268, et alors le renvoi voudrait dire que, lorsqu'il y a un associé administrateur, les autres associés n'ont point le droit de vendre même les choses mobilières appartenant à la société, mais que s'ils le font la vente est valide en face des tiers de bonne foi.

Art. 1853. Chaque associé peut, sans le consentement de ses coassociés, s'associer une

Art. 1853. Each partner may, without the consent of his co-partners, associate with

tierce personne relativement à himself a third person in the part qu'il a dans la société. share he has in the partnership. Il ne peut pas, sans ce consentement, l'associer à la société. He cannot without such consent associate him in the partnership.

N. 1861.

Un associé peut donner à un tiers un intérêt dans sa part, mais il ne peut pas le rendre associé, c'est-à-dire, en faire un membre de la société. Par exemple, *Primus*, *Secundus* et *Tertius* sont en société; *Tertius* peut donner à *Quartus* la moitié de sa part, mais cela ne rendra pas *Quartus* membre de la société. Aussi *Primus* et *Secundus* pourront ignorer complètement *Quartus*. Le tiers qui est intéressé dans la part d'un associé s'appelle *croupier*, parcequ'il est, pour ainsi dire, pris en croupe par l'associé qui l'intéresse dans sa part.

Il est facile de comprendre pourquoi un associé n'a pas le droit de faire entrer un tiers dans la société. C'est parceque, comme vous le savez, l'individualité de chaque associé est un élément essentiel de la société.

Mais si un associé n'a pas le droit de faire entrer un tiers dans la société sans le consentement de ses co-associés, il n'est point nécessaire que ce consentement soit exprès. Par exemple, *Tertius*, dans l'espèce que j'ai supposée il y a un instant, fait entrer *Quartus* dans la société sans avoir obtenu le consentement exprès de *Primus* et de *Secundus*, mais ceux-ci apprenant que *Tertius* a fait entrer *Quartus* dans la société, le voient agir comme associé et le laissent faire sans rien dire; ils sont censés avoir consenti à ce qu'il soit membre de la société.

Cette question s'est présentée d'une manière très intéressante dans la cause de Singleton & Cook. Cook Brothers faisaient un grand commerce de bois, et ils étaient dans l'habitude d'envoyer pendant l'été un des membres de la société pour transiger les affaires de celle-ci à Québec. A un moment donné, ce membre fait un arrangement avec Knight, aussi marchand de bois, par lequel la maison Cook Brothers devait avancer à

Knight une certaine somme d'argent, à la condition que la société eût un intérêt dans ses affaires.

Plus tard, Knight étant devenu insolvable, Singleton, qui était un de ses créanciers, poursuivit la maison Cook Brothers pour ce qui lui était dû. L'action fut renvoyée par la Cour Supérieure, et le jugement de celle-ci fut confirmé par la Cour d'Appel, sur le motif que l'associé Cook n'avait pas eu le droit de faire entrer Knight dans la société sans le consentement de ses co-associés, et que ce consentement n'était pas prouvé. (*Singleton & Knight et al.* 14 Q. L. R. 39.)

CHAPITRE III.

DES OBLIGATIONS DES ASSOCIÉS ENVERS LES TIERS.

Art. 1854. Les associés ne sont pas tenus solidairement des dettes sociales. Ils sont tenus envers le créancier chacun pour une part égale, encore que leurs parts dans la société soient inégales.

Cet article ne s'applique pas aux sociétés commerciales.

Art. 1854. Partners are not jointly and severally liable for the debts of the partnership. They are liable to the creditor in equal shares, although their shares in the partnership may be unequal.

This article does not apply in commercial partnerships.

C. 1105, 1873; N. 1862, 1863.

Cet article, comme vous le voyez, ne fait qu'appliquer la règle posée par l'article 1105. Il est fait exception à cette règle pour les sociétés commerciales. Dans celles-ci tous les associés sont responsables solidairement des dettes de la société.

Je vous prie de remarquer la disposition contenue dans la deuxième phrase de notre article. On pourrait croire que, lorsqu'il n'y a pas de solidarité entre les associés, chacun d'eux ne doit être tenu qu'en proportion de sa part. Par exemple, *Primus*, *Secundus* et *Tertius* ont formé une société, *Primus*

devant avoir la moitié pour sa part, et *Secundus* et *Tertius* chacun un quart seulement. On serait porté à croire que *Secundus* et *Tertius* ne doivent être responsables des dettes de la société que chacun pour un quart. C'est bien ce qui a lieu entre eux, mais en face des tiers ils sont responsables chacun pour un tiers. Si donc la société a contracté envers *Quartus* une dette de \$300, chacun d'eux pourra être forcé par *Quartus* de lui payer \$100. Mais lorsqu'ils régleront le compte entre eux, *Secundus* et *Tertius*, qui n'auraient dû payer que \$75 chacun et qui se trouvent avoir payé \$100, auront le droit de se faire rembourser par *Primus* les \$25 qu'ils ont payées de trop.

Quand la société est-elle liée par les actes d'un des associés? Il faut distinguer entre le cas où cet associé a contracté en son nom, et celui où il a contracté au nom de la société. S'il a contracté en son nom, il est obligé pour toute la dette contractée, et il n'aura qu'un recours contre ses co-associés. Si, au contraire, il a contracté au nom de la société, celle-ci est toujours responsable des obligations qu'il a contractées si elle en a profité. Par exemple, *Primus*, *Secundus* et *Tertius* étant en société pour faire le commerce de nouveautés, *Tertius*, au nom de la société, achète de *Quartus* une certaine quantité de marchandises, qui sont mises dans le magasin de la société et vendues par elle. Comme elle a profité de l'acte de *Quartus* elle est tenue de payer le prix des marchandises.

Hors ce cas, pour que la société soit responsable des dettes contractées par un associé, il faut que celui-ci ait agi avec l'autorisation expresse ou tacite de ses co-associés. L'autorisation expresse ne demande aucune explication. Par exemple, *Tertius*, l'un des associés, est chargé par les autres d'acheter des marchandises de *Quartus*; quand bien même il les détournerait à son profit, ses co-associés seront responsables du prix, parcequ'il était autorisé par eux à faire l'opération.

Il en est de même encore, si l'associé qui a contracté une obligation au nom de la société est administrateur de celle-ci: il a droit de lier ses co-associés et de les rendre responsables de toutes les obligations qu'il contracte pour cette administration.

Si aucun des associés n'a été nommé administrateur de la

société, vous savez qu'alors les associés sont censés s'être donné réciproquement le pouvoir d'administrer les uns pour les autres. En conséquence, tous les actes que chacun d'eux fait au nom de la société la lient, et elle est responsable des obligations qu'ils contractent dans le cours de l'administration de ses affaires.

Art. 1855. La stipulation que l'obligation est contractée pour la société ne lie que l'associé contractant, lorsqu'il agit sans l'autorité expresse ou implicite de ses coassociés ; à moins que la société n'ait profité de tel acte, et dans ce cas tous les associés en sont tenus.

Art. 1855. A stipulation that the obligation is contracted for the partnership binds only the partner contracting when he acts without the authority, express or implied, of his co-partners; unless the partnership is benefited by his act, in which case all the partners are bound.

N. 1864.

Art. 1856. La responsabilité des associés à raison des actes les uns des autres est sujette aux règles contenues au titre *Du mandat*, lorsqu'elle n'est pas réglée par quelque article du présent titre.

Art. 1856. The liabilities of partners for the acts of each other are subject to the rules contained in the title *Of Mandate*, when not regulated by any article of this title.

Cet article renvoie implicitement aux articles 1725 à 1731. Ce qu'il décide va de soi, puisque, comme vous l'avez vu dans l'article 1851, les associés sont réputés mandataires les uns des autres.

CHAPITRE IV.

DES DIVERSES ESPÈCES DE SOCIÉTÉS.

Art. 1857. Les sociétés sont universelles ou particulières ; elles sont aussi ou civiles ou commerciales.

Art. 1857. Partnerships are either universal or particular ; They are also either civil or commercial.

N. 1835.

SECTION I.

DES SOCIÉTÉS UNIVERSELLES.

Art. 1858. La société universelle peut être de tous les biens ou de tous les gains des associés.

Art. 1858. Universal partnership may be either of all the property or of all the gains of the partners.

N. 1836.

Il est inutile d'entrer dans beaucoup de détails sur les sociétés universelles, parceque vous n'en voyez jamais en pratique. Celles que l'on voit sont invariablement des sociétés particulières.

Art. 1859. Dans la société universelle de tous biens, tout ce que les associés possèdent en biens meubles ou immeubles, et tous les gains présents et futurs sont mis en commun.

Art. 1859. In universal partnership of property, all the property of the partners, moveable and immoveable, and all their gains, as well present as future, are put in common.

Art. 1860. Les parties qui contractent une société universelle sont présumées n'avoir intention que de faire une société pour les gains, à moins que le contraire ne soit expressément stipulé.

Art. 1860. Parties contracting a universal partnership are presumed to intend only a partnership of gains, unless the contrary is expressly stipulated.

N. 1837, 1838; N. 1839.

Il s'agit ici d'une société universelle dans laquelle les associés auraient mis tous leurs biens actuels et tous leurs biens futurs. Vous voyez que chacun des associés transfère à la société la propriété de tous ses biens, et s'engage à la faire bénéficier de tous ceux qu'il acquerra à titre onéreux. Il ne s'engage pas à lui faire avoir la propriété de ceux qu'il acquerra à titre gratuit, à moins que le contraire ne soit spécialement stipulé.

Art. 1861. Dans une société universelle des gains, est compris tout ce que les associés acquièrent par leur industrie, dans quelque occupation qu'ils soient engagés, pendant le cours de la société. Les biens meubles et la jouissance des immeubles que chacun des associés possède au temps du contrat y sont compris, mais les immeubles eux-mêmes n'y entrent pas.

Art. 1861. In a universal partnership of gains is included all that the partners acquire by their industry in whatever employment they are engaged during the continuance of the partnership. The moveable property and the enjoyment of the immoveables possessed by the partners at the date of the contract are also included; but the immoveables themselves are not included.

N. 1838.

On appelle *société d'acquêts* la société dont il est question dans cet article. La communauté légale du Code Civil en est une espèce, mais une espèce régie par des règles spéciales. Comme vous le voyez, dans une pareille société chacun des associés est

obligé de faire bénéficier la société de tout ce qu'il acquiert par son travail et son industrie, et il doit transporter à la société la propriété des biens meubles et la jouissance des immeubles dont il est le propriétaire lors de la formation de la société.

Quant à la propriété des immeubles elle reste à l'associé.

SECTION II.

DES SOCIÉTÉS PARTICULIÈRES.

Art. 1862. Les sociétés particulières sont celles qui ne s'appliquent qu'à certaines choses déterminées. La société contractée pour une entreprise désignée, ou pour l'exercice de quelque métier ou profession est aussi une société particulière.

Art. 1862. Particular partnerships are those which apply only to certain determinate objects. A partnership contracted for a single enterprise or for the exercise of any art or profession is also a particular partnership.

Art. 1863. Les sociétés commerciales sont celles qui sont contractées pour quelque trafic, fabrication ou autre affaire d'une nature commerciale, soit qu'elle soit générale, ou limitée à une branche ou aventure spéciale. Toute autre société est civile.

Art. 1863. Commercial partnerships are those which are contracted for carrying on any trade, manufacture or other business of a commercial nature, whether general or limited to a special branch or adventure. All other partnerships are civil partnerships.

N. 1841, 1842.

Les sociétés commerciales sont toujours des sociétés particulières. Comme les associés dans ces sociétés sont responsables solidairement des obligations contractées par la société, il est

q
n
lt
le

important de savoir quelles sont les sociétés qui doivent être considérées comme commerciales. Il faut répondre que ce sont celles qui sont formées dans le but de faire un commerce. Il n'est pas nécessaire qu'elles soient formées entre commerçants: même les non-commerçants peuvent former une société dont l'objet est de faire un commerce.

SECTION III.

DES SOCIÉTÉS COMMERCIALES.

Art. 1864. Les sociétés commerciales se divisent en :

- 1° Sociétés en nom collectif;
- 2° Sociétés anonymes;
- 3° Sociétés en commandite;
- 4° Sociétés par actions.

Elles sont régies par les règles communes aux autres sociétés lorsque ces règles ne sont pas incompatibles avec celles qui sont contenues dans cette section et avec les lois et usages applicables spécialement aux matières de commerce.

Art. 1864. Commercial partnerships are divided into :

1. General partnerships;
2. Anonymous partnerships;
3. Partnerships *en commandite*, or limited partnerships;
4. Joint stock companies.

They are governed by the rules common to other partnerships, when these are not inconsistent with the rules contained in this section, and with the laws and usages specially applicable in commercial matters.

C. 1854; N. 1873.

§ 1.—*Des sociétés en nom collectif.*

De ces quatre espèces de sociétés commerciales il n'y en a qu'une qui soit d'un grand intérêt pratique, c'est la société en nom collectif. Elle est ainsi appelée parceque généralement on lui donne un nom composé de la collection des noms de tous les associés qui ne sont pas très nombreux, ou de la collection

des noms de quelques-uns des associés en ajoutant & compagnie, pour faire comprendre qu'il y a d'autres associés dont le nom ne figure pas dans la raison sociale.

Je vous prie de remarquer que si le nom de la société en nom collectif est généralement composé de la réunion des noms de deux ou plusieurs des associés, ce n'est pas là quelque chose qui est de l'essence de cette société.

Le dernier alinéa de notre article est très important: il dit que les règles que nous avons vues pour toutes les sociétés s'appliquent aux sociétés commerciales comme aux sociétés civiles, à moins qu'elles ne soient incompatibles avec les dispositions qui régissent spécialement les sociétés commerciales ou avec les usages du commerce. Mais nous verrons qu'en réalité ces règles ne s'appliquent qu'aux sociétés en nom collectif, aux sociétés anonymes et aux sociétés en commandite. Elles ne s'appliquent pas aux sociétés par actions, parcequ'elles sont incompatibles avec l'organisation de ces dernières.

Art. 1865. Les sociétés en nom collectif sont celles qui sont formées sous un nom collectif ou raison sociale, consistant ordinairement dans le nom des associés ou de l'un ou de plusieurs d'entre eux, et dans lesquelles tous les associés sont conjointement et solidairement tenus des obligations de la société.

Art. 1865. General partnerships are those contracted for the purpose of carrying on business under a collective name or firm consisting ordinarily of the names of the partners or of one or more of them, all of whom are jointly and severally liable for the obligations of the partnership.

Comme je vous l'ai dit il y a un instant, les sociétés en nom collectif sont ainsi appelées parceque généralement on leur donne un nom tiré de la réunion des noms de deux ou plusieurs des associés. Mais on peut leur donner le nom qu'on veut. Ainsi, par exemple, j'ai vu une société dont le nom était *Société d'Importation*. Aucun des noms des associés ne figurait dans la raison sociale. Mais ce qui est très important,

c'est ce que dit la fin de l'article, que tous les associés dans une telle société sont responsables solidairement des obligations de la société.

Ceci, du reste, était inutile à dire, parce que c'est déjà dit dans l'article 1854, qui déclare que dans toutes les sociétés commerciales les associés sont responsables solidairement des dettes de la société.

Art. 1866. Les associés peuvent faire entre eux telles stipulations qu'ils jugent convenables quant à leurs pouvoirs respectifs dans l'administration des affaires de la société; mais à l'égard des tiers qui contractent avec eux de bonne foi, chacun des associés a implicitement le pouvoir de lier la société pour toutes obligations contractées en son nom dans le cours ordinaire des affaires.

Art. 1866. The partners may make such stipulations among themselves concerning their respective powers in the management of the partnership business as they see fit, but with respect to third persons dealing with them in good faith, each partner has an implied power to bind the partnership for all obligations contracted in its name and in its general course of dealing and business.

Il ne faut point oublier ce que nous avons vu dans les articles 1849, 1850, 1851. D'après l'article 1864 ces règles s'appliquent aux sociétés commerciales dont la société en nom collectif est une.

Mais l'article 1866 pose une règle spéciale aux sociétés en nom collectif. Vous avez vu que dans les sociétés civiles les associés peuvent faire toutes les conventions qu'ils veulent quant à l'administration des affaires de la société, et ces conventions sont opposables aux tiers. Il en est autrement dans les sociétés commerciales. Si l'un des associés est nommé administrateur, les actes d'administration faits par ses co-associés lient la société malgré la stipulation qui le nomme administrateur. En face des tiers, chaque associé est censé avoir droit de faire tous les actes qui rentrent dans le cadre des affaires dont la société s'occupe. Par exemple, une société est formée entre *Primus, Secun-*

du et *Tertius* pour faire le commerce de nouveautés en gros ou en détail, et *Primus* est nommé seul administrateur des affaires de la société. *Secundus* et *Tertius* pourront acheter des marchandises au nom de la société, ou faire escompter des billets signés par eux du nom de la société, et celle-ci sera responsable des dettes ainsi contractées. On ne pourrait pas opposer aux créanciers la stipulation par laquelle *Primus* a été seul nommé administrateur à l'exclusion de *Secundus* et *Tertius*.

Mais ce pouvoir de chacun des associés de rendre la société responsable des obligations qu'ils contractent au nom de celle-ci, alors qu'un des associés a été nommé seul administrateur, ne s'applique qu'aux actes et aux contrats qui rentrent dans le cadre de celles dont s'occupe la société. En conséquence, si une société ayant été formée pour faire le commerce de nouveautés, et l'un des associés ayant été nommé seul administrateur, un autre fait un achat d'épicerie, la société ne sera pas liée par cet achat si elle n'en profite pas.

Il en serait de même encore si l'un des associés vendait tout le fonds du magasin, ou tous les crédits de la société. Ce ne sont pas là des actes qui rentrent dans le cadre ordinaire des affaires de la société.

Mais je vous prie de remarquer que, pour que les contrats faits par un associé non administrateur alors qu'il y a un associé administrateur lient la société envers les tiers, il faut que ceux-ci soient de bonne foi, c'est-à-dire, qu'ils ignorent que l'associé qui fait ces contrats n'a pas le droit de les faire. Si donc ils savent qu'un des associés a été nommé seul administrateur, ils contractent à leurs risques et périls avec un autre associé, et la société, si elle ne profite pas du contrat, n'est pas responsable des obligations qui y ont été contractées.

Art. 1867. Les associés ne sont responsables de l'obligation contractée par l'un d'eux en son nom propre, que lorsque cette obligation est contractée pour des choses qui sont dans

Art. 1867. The partners are liable for obligations contracted by one of them, in his own name, only when the obligation is for objects which are in the usual course of dealing and

le cours des affaires et négociations de la société, ou qui sont employées à son usage. business of the partnership, or are applied to its use.

Primus et *Secundus* ont formé une société. *Secundus* fait un contrat en son propre nom avec *Tertius*, et s'engage à lui payer \$1,000; *Tertius* peut-il se faire payer cette somme par la société? Il est évident que *Tertius* n'a pas d'action contre la société pour l'obligation que *Secundus* a contractée envers lui en son propre nom et non au nom de la société. Mais si *Secundus* a entendu faire l'opération pour la société, celle-ci est responsable si l'obligation qu'il a contractée l'a été pour une chose qui est à l'usage de la société. Par exemple, il a acheté des marchandises du genre de celles dont la société fait commerce, et ces marchandises ont été mises dans le commerce de la société. En un mot, chaque fois que l'opération qu'un des associés fait en son nom a lieu dans le cours des affaires de la société, ou que celle-ci profite du résultat de l'opération, elle est responsable des dettes contractées par l'associé. Les tiers qui ont contracté avec l'associé, outre l'action qu'ils ont contre cet associé lui-même, ont une action contre la société. Ceci est de droit nouveau, bien que l'article 1867 ne soit pas mis entre crochets. En effet, Pothier, (Soc. Nos 101 et 105) dit que lorsqu'un associé a traité en son nom avec des tiers, ceux-ci n'ont d'action que contre lui et n'en ont pas contre la société.

La règle de notre article est contraire, non seulement au droit français ancien, mais aussi au droit français moderne. (16 Laurent, No 347). Elle est l'application du jugement qui a été rendu dans la cause de McGuire & Scott. (17 L. C. R. 454).

Art. 1868. Les associés en participation ou inconnus sont, pendant la continuation de la société, sujets aux mêmes obligations envers les tiers que les associés ordinaires en nom collectif.

Art. 1868. Dormant or unknown partners are, during the continuance of the partnership, subject to the same liabilities toward third persons as ordinary partners under a collective name.

Voici le cas supposé par cet article: *Primus* et *Secudus* sont connus comme faisant le commerce en société. Ils contractent une obligation de \$1,000 envers *Tertius*. Plus tard, *Tertius* apprend que *Quartus* a participé aux opérations de la société, bien qu'il ne parût pas en former partie. Il peut se faire payer par lui l'obligation contractée par la société. Ce cas s'est présenté dans la faillite de Benson Bennett. Bennett, qui avait fait un très grand commerce de bois, tomba en faillite. Au cours des opérations de la faillite, on découvrit qu'il avait intéressé Knight dans ses opérations. Knight, poursuivi comme associé en participation, fut déclaré responsable des dettes de la société Benson, Bennett & Cie.

La disposition de notre article revient à dire ceci: ceux qui sont réellement associés parce qu'ils participent aux affaires de la société, et aux profits qu'elle peut faire, doivent être traités comme associés en face des tiers, bien qu'ils ne soient pas connus comme tels au moment où la société contracte une obligation. Ceci est parfaitement conforme à l'équité. Il n'est que juste, en effet, que puisqu'ils courent la chance de participer dans les profits de la société, ils soient responsables de ses dettes.

Art. 1869. Les associés nominaux et autres personnes qui donnent cause suffisante de croire qu'elles sont associées, quoiqu'elles ne le soient pas réellement, sont responsables comme associés envers les tiers qui contractent de bonne foi dans cette croyance.

Art. 1869. Nominal partners, and persons who give reasonable cause for the belief that they are partners, although not so in fact, are liable as such to third parties dealing in good faith under that belief.

C. 1730.

Voici le cas supposé par cet article: *Primus* et *Secundus* sont les seuls membres d'une société, mais le nom de *Tertius* figure dans la raison sociale. *Tertius* sera traité comme associé en face des tiers, parce que, par sa manière d'agir, il leur a donné des motifs raisonnables de croire qu'il l'était.

Mais il faut supposer que les associés n'ont point fait enregistrer la déclaration exigée par la loi. Car s'ils ont fait enregistrer cette déclaration les tiers n'ont aucun motif raisonnable de croire que ceux dont les noms figurent dans la raison sociale, mais qui ne sont pas donnés comme associés dans la déclaration, forment partie de la société.

La disposition de notre article n'est que l'application du principe que vous avez déjà vu dans l'article 1830. Ce principe, vous vous en rappelez, consiste à dire que celui qui, par sa conduite, donne au public des motifs raisonnables de croire qu'il a donné un certain mandat, doit être traité comme s'il l'eût donné.

Mais pour que les tiers puissent ainsi traiter comme associé quelqu'un qui ne l'est pas réellement, il faut 1o. Que ce dernier leur ait, par sa conduite, donné des motifs raisonnables de le croire associé; 2o. Que la société n'ait pas fait enregistrer la déclaration exigée par la loi, et 3o. Que le tiers qui veut le tenir responsable des dettes de la société n'ait point su qu'il n'était pas associé. C'est là ce que veut dire le texte de l'article 1869, quand il parle des tiers qui contractent de bonne foi, dans la croyance que celui avec lequel ils contractent forme partie de la société.

Art. 1870. Dans les sociétés qui n'ont pas un nom ou une raison sociale, soit qu'elles soient générales ou limitées à un seul objet ou à une seule négociation, les associés sont sujets aux mêmes obligations en faveur des tiers que dans les sociétés ordinaires en nom collectif.

Art. 1870. In partnerships having no name or firm, whether they are general or confined to a single object or adventure, the partners are subject to the same liabilities in favor of third persons as in ordinary partnerships under a collective name.

§ 2.—*Des sociétés anonymes.*

En France, la société anonyme est ce que nous appelons chez nous *compagnie par actions*. Chez nous la société anonyme est une société entre des gens qui ne se donnent pas comme associés,

bien qu'ils le soient, et qui n'ont pas de raison sociale. Par exemple: *Primus* et *Secundus* forment une société pour faire le commerce de nouveautés, mais ils n'enregistrent point de déclaration, et ils n'en font point comme associés, chacun d'eux agissant en son nom dans un établissement séparé. Comme ils sont réellement associés ils doivent être traités comme tels. C'est là ce que veut dire notre article. Comme vous le voyez, cela résultait déjà de la disposition contenue dans l'article 1837.

Art. 1871. Les sociétés en commandite pour l'exercice de quelque métier ou fabrication, ou pour faire un négoce autre que le commerce de banque ou d'assurance, peuvent se former sous le statut intitulé: *Acte concernant les sociétés en commandite.*

Art. 1871. Partnerships *en commandite*, or limited partnerships, for the transaction of any mercantile, mechanical, or manufacturing business, other than the business of banking and of insurance, may be formed under the statute intitled: *An Act respecting limited partnerships.*

§ 3.—*Des sociétés en commandite.*

On ne peut former une société en commandite que pour l'exercice d'un métier ou d'une industrie, ou pour faire du commerce. On ne pourrait donc pas en former une pour des fins purement civiles, comme, par exemple, pour l'affermage de terres.

On ne peut même pas en former pour toute espèce de commerce, puisque le texte de notre article dit qu'on ne peut pas en former pour faire le commerce de banque ou d'assurance.

La loi mentionnée dans notre article a été remplacée par les articles 7443, 7444 et 7445 des Statuts Refondus de la Province de Québec.

Art. 1872. Ces sociétés se composent d'une ou plusieurs personnes appelées gérants, et d'une ou plusieurs personnes

Art. 1872. Such partnerships consist of one or more persons called general partners, and of one or more per-

qui fournissent en deniers ou un capital au fonds commun, et qu'on appelle commanditaires.

sons who contribute in cash payments a specific sum or capital to the common stock and who are called special partners.

Comme vous le voyez, les sociétés en commandite sont des sociétés de personnes et de choses. Les gérants sont tout simplement des associés en nom collectif. Les commanditaires, eux, ne mettent dans la société que leur argent, leurs capitaux, et n'y mettent point leurs personnes.

Art. 1873. Les gérants sont responsables conjointement et solidairement de la même manière que les associés ordinaires; mais les associés commanditaires ne sont pas obligés aux dettes de la société au delà du montant pour lequel ils contribuent au fonds social.

Art. 1873. The general partners are jointly and severally responsible in the same manner as ordinary partners under a collective name; but special partners are not liable for the debts of the partnership beyond the amount contributed by them to the capital.

La règle que pose le commencement de cet article est déjà comprise dans ce que je vous ai dit dans l'article précédent, que les gérants dans la société en commandite sont ni plus ni moins des associés en nom collectif.

Quant aux commanditaires, comme ils ne mettent point leur personne, ils n'y mettent que leurs capitaux. Ceux-ci seuls sont, en conséquence, responsables des dettes de la société.

Vous voyez donc comme il est important pour un associé en commandite, qui veut n'être que commanditaire, et qui désire ne pas s'obliger personnellement, de faire bien attention à ne faire aucun acte qui pourrait le faire considérer comme gérant, puisqu'alors il devient responsable de toutes les dettes de la société.

Art. 1874. Les gérants seuls sont autorisés à gérer les affai-

Art. 1874. The general partners only can be authorized to

res de la société, à signer pour elle et à l'obliger. transact business and sign for the partnership, and to bind the same.

Comme les commanditaires ne sont pas responsables des obligations contractées par la société, il faut qu'ils restent étrangers à la gestion des affaires de celle-ci. En conséquence, les gérants seuls sont autorisés à gérer ces affaires, à signer pour elle, et à contracter des obligations dont elle est responsable.

Art. 1875. Les personnes qui contractent une société en commandite sont tenues de faire et de signer individuellement un certificat contenant:

1o Le nom ou la raison sociale;

2o La nature générale des affaires dont elle entend s'occuper;

3o Les noms de tous les gérants et de tous les commanditaires, en distinguant les premiers des derniers, et le lieu ordinaire de leur résidence;

4o Le montant que chaque associé commanditaire apporte au fonds social;

5o L'époque à laquelle la société commence et celle où elle doit se terminer

Ce certificat doit être fait, déposé et enregistré en la forme et manière prescrites par le statut énoncé en l'article 1871. ¹

Art. 1875. Persons contracting limited partnerships are bound to make and severally sign a certificate containing:

1. The name or firm of the partnership;

2. The general nature of the business to be carried on;

3. The names of all the general and special partners, distinguishing which are general and which special, and their usual place of residence;

4. The amount of capital stock contributed by each special partner;

5. The period at which the partnership commences and that of its termination.

Such certificate is to be made, filed and recorded in the form and manner prescribed in the statute specified in article 1871.

¹ Voir art. 7443 et 7444 des S. Ref., concernant le certificat de formation de sociétés en commandite.

Cet article est complété par l'article 7443 des Statuts Refon-
 dus de Québec. D'après ce dernier article, il faut que tous les as-
 sociés gérants ou commanditaires signent un certificat devant
 notaire. Ce certificat est à l'effet qu'ils sont en société sous telle
 raison sociale, que la société est composée d'un tel et d'un tel
 comme gérants ou associés en nom collectif, et d'un tel et d'un
 tel comme commanditaires. Le certificat doit mentionner le ca-
 pital apporté par chacun des commanditaires, et doit dire le jour
 où la société a commencé et celui où elle doit finir. Le certifi-
 cat ainsi signé devant le notaire doit être déposé au bureau du
 protonotaire, et au bureau du régistrateur du lieu où la société
 en commandite a le siège principal de ses affaires, et ces officiers
 l'enregistrent dans un registre spécial.

Vous voyez aussi la différence qu'il y a entre la déclaration
 exigée pour une société commerciale, et les certificats exigés pour
 une société en commandite. Pour celle-ci il suffit que le certi-
 ficat soit déposé au bureau du régistrateur et au bureau du pro-
 tonotaire de l'endroit où la société a le siège principal de ses af-
 faires. Pour une société ordinaire, au contraire, il faut que la
 déclaration soit enregistrée partout où la société doit faire des
 opérations d'une manière régulière.

Art. 1876. La société n'est
 réputée formée qu'après que le
 certificat a été fait, produit et
 enregistré, tel que prescrit dans
 l'article qui précède.

Art. 1876. The partnership
 is not deemed to be formed
 until the certificate is made,
 filed and recorded, as indicated
 in the last preceding article.

Voici une disposition très importante. Puisque la société en
 commandite n'est censée formée que lorsque le certificat exigé
 par l'article 1875 a été dûment enregistré, il s'ensuit que jusque-
 là il n'y a pas de société en commandite. Mais alors si les asso-
 ciés ont fait des opérations comme tels, ces opérations sont celles
 d'une société commerciale ordinaire, avec toutes les conséquences
 qui en résultent. Cela veut dire que tous les associés, aussi bien
 les commanditaires que les gérants, sont responsables de toutes
 les dettes de la société.

Art. 1877. Si le certificat contient quelque déclaration fausse, tous ceux qui sont intéressés dans la société deviennent responsables de toutes ses obligations de la même manière que des associés en nom collectif.

Art. 1877. If any false statement be made in the certificate, all the persons interested in the partnership are liable for its obligations, in the same manner as ordinary partners under a collective name.

Ceci est une sanction très grave de l'obligation de faire enregistrer un certificat de formation de la société, et un certificat parfaitement exact. Vous voyez, en effet, que s'il y a quelques déclarations fausses dans le certificat, la société n'est plus une société en commandite, mais une société ordinaire en nom collectif. Par exemple, une société en commandite est formée entre *Primus, Secundus, Tertius, Quartus* et *Quintus*. *Primus* et *Secundus* sont les gérants, *Tertius, Quartus* et *Quintus* sont les commanditaires. Il est dit dans le certificat que chacun des commanditaires apporte dans la société une somme de \$5,000, alors qu'ils n'apportent en réalité que \$1,000 chacun. Le certificat contient une fausseté, et il en résulte que la société n'existe pas comme société en commandite, mais n'est qu'une société en nom collectif, et alors *Tertius, Quartus* et *Quintus* sont responsables de toutes les dettes que pourra contracter la société.

Art. 1878. Dans le cas de renouvellement ou de continuation de la société au delà du terme primitivement fixé pour sa durée, il en doit être fait, déposé et enregistré un certificat, de la manière requise quant à sa formation primitive. Toute société renouvelée ou continuée d'une autre manière est réputée société en nom collectif.

Art. 1878. In case of any renewal or continuance of the partnership beyond the time originally fixed for its duration, a certificate thereof must be made, filed and recorded in the manner required for the original formation. Any partnership otherwise renewed or continued is deemed a general partnership.

Comme le temps où la société doit finir doit être indiqué dans le certificat, si elle est continuée après qu'il est expiré, la société cesse d'être une société en commandite, et devient une société en nom collectif. Si l'on veut éviter cette conséquence grave, il faut que les associés fassent enregistrer un nouveau certificat comme si la société commençait pour la première fois.

Art. 1879. Tout changement fait dans les noms [des gérants], dans la nature des affaires, ou dans le capital ou les actions de la société, ou dans toute autre matière indiquée dans la déclaration primitive, [excepté les noms des commanditaires,] est considéré comme une dissolution de la société. Et si la société est continuée après tel changement, elle est réputée société en nom collectif, à moins qu'elle ne soit renouvelée comme société en commandite, de la manière indiquée dans l'article qui précède.

Art. 1879. Every alteration in the name of the [general partners], in the nature of the business, or in the capital or shares, or in any matter, [other than the name of the special partners], specified in the original certificate, is deemed a dissolution of the partnership; and if it be carried on after such alteration, it is deemed a general partnership, unless renewed as a limited partnership in the manner provided in the last preceding article.

C. 1892, § 9.

Comme le certificat exigé a pour but de permettre au public de savoir de qui se compose la société, il faut qu'il n'y ait aucun changement dans la composition de celle-ci. En conséquence, s'il y est fait quelque changement, il doit être enregistré un nouveau certificat pour le constater. Si cela n'est pas fait, la société, à partir de ce changement, devient une société en nom collectif.

Vous pouvez remarquer qu'il n'y a pas besoin d'un nouveau certificat s'il n'y a de changement que dans le nom des commanditaires. Par exemple, *Primus, Secundus, Tertius, Quartus* et *Quintus* ont formé une société, dans laquelle *Primus* et *Secundus*

sont gérants, et *Tertius*, *Quartus* et *Quintus* commanditaires, chacun des commanditaires apportant \$5,000. *Quintus* vend son intérêt dans la société à *Secundus*. Faudra-t-il faire enregistrer un nouveau certificat pour empêcher la société de dégénérer en société en nom collectif? Non, parceque cela n'est d'aucun intérêt pour le public. Peu importe, en effet, aux tiers qui contractent avec la société, que *Quintus* conserve son intérêt ou qu'il le transporte à *Secundus*, puisque les tiers ne doivent compter que sur le capital apporté, et n'ont rien à voir avec les personnes. Il leur est donc parfaitement indifférent que le capital apporté par *Quintus* reste sa propriété ou devienne la propriété de *Secundus*.

Cette règle, d'après laquelle on peut changer les noms des commanditaires sans faire enregistrer un nouveau certificat, est de droit nouveau. En effet, d'après le statut auquel sont empruntés les articles du Code sur les sociétés en commandite, même le changement dans le nom d'un des commanditaires nécessitait l'enregistrement d'un nouveau certificat.

Pour être logique, on aurait dû aussi ne point exiger dans le certificat le nom des commanditaires, puisque ce n'est d'aucun intérêt pour les tiers, si le capital qu'ils apportent a été payé comptant. S'il a été simplement promis, il est évident que les tiers sont intéressés à ce que celui qui a fait la promesse soit capable de payer.

La sanction de la disposition de l'article 1879 est la dissolution de la société comme société en commandite et sa transformation en société en nom collectif.

Art. 1880. Les affaires de la société doivent être gérées sous un nom ou une raison sociale, dans laquelle on n'emploie que les noms des gérants, ou de plusieurs ou de quelqu'un d'eux; et si le nom de quelqu'un des associés commanditaires est employé avec sa participation dans la raison sociale, il est réputé associé gérant.

Art. 1880. The business of the partnership is to be conducted under a partnership name or firm, in which the name of the general partners only, or of one or more of them, is used; and if the name of a special partner be used in the firm with his privity, he is deemed a general partner.

L'esprit de notre loi sur les sociétés en commandite, c'est que celles-ci soient conduites de telle manière que le public sache sur qui compter pour le paiement des dettes qu'elles contractent. Or si le nom d'un des commanditaires figurait dans la raison sociale, le public serait naturellement porté à croire qu'il est associé gérant, et, partant, responsable de toutes les dettes de la société. Voilà pourquoi notre article défend de mettre dans la raison sociale le nom des commanditaires. Si l'on fait le contraire, le commanditaire dont le nom a été mis dans la raison sociale est considéré comme gérant, et responsable comme tel de toutes les dettes de la société. Mais il faut que cela soit fait *avec la participation* du commanditaire, c'est-à-dire, avec son consentement.

Je viens de vous donner la raison qu'on a coutume de donner de la disposition de l'article 1880. Mais on peut en dire ce que Gaius disait souvent en reproduisant les opinions de ses maîtres: c'est qu'il était difficile d'en donner une bonne raison. *Sed vix preciosa ratio reddi potest.* En effet, on ne voit pas pourquoi il y aurait du danger que les tiers soient induits en erreur, lorsqu'ils ont examiné le registre dans lequel sont enregistrées les sociétés en commandite, pour voir quels sont ceux qui sont associés gérants et quels sont ceux qui ne sont que commanditaires. Vous avez vu qu'on entend ainsi la chose pour les sociétés ordinaires, et du moment que la déclaration exigée par la loi a été enregistrée, peu importe qu'on mette dans la raison sociale le nom d'une personne qui ne fait point partie de la société, parce que tout le monde peut savoir en allant voir la déclaration en question quels sont ceux qui forment réellement partie de la société.

Art. 1881. Les poursuites relatives aux affaires de la société peuvent être portées par ou contre les gérants, de même que s'il n'y avait pas d'associés commanditaires.

Art. 1881. Suits in relation to the business of the partnership may be brought and conducted by and against the general partners, in the same manner as if there were no special partners.

Les gérants étant réputés être les seuls associés, il va de soi que les actions intentées pour la société, ou contre elle soient prises au nom des gérants seuls, sans s'occuper des associés commanditaires.

Art. 1882. L'associé commanditaire ne peut retirer aucune partie de la somme qu'il a apportée au fonds capital, et elle ne peut lui être payée, ni attribuée par forme de dividende, profits ou autrement, pendant la durée de la société; mais il peut recevoir annuellement l'intérêt légitime de la somme qu'il a ainsi apportée, si le paiement de cet intérêt n'entame pas le capital primitif; il peut aussi recevoir sa part des profits.

Art. 1883. Si le paiement de l'intérêt ou des profits supposés entame le capital primitif, l'associé qui le reçoit est tenu de remettre le montant nécessaire pour compléter sa part du déficit, avec intérêt.

Les associés dans une société en commandite sont obligés, comme vous l'avez vu, de signer et de faire enregistrer un certificat; ce certificat doit indiquer les noms des commanditaires et le capital apporté par chacun d'eux. Pourquoi le montant de ce capital doit-il être indiqué dans ce certificat? C'est afin que les tiers qui voudraient traiter avec la société puissent savoir

Art. 1882. No part of the sum which any special partner has contributed to the capital stock can be withdrawn by him, or paid or transferred to him in the form of dividends, profits or otherwise, during the continuance of the partnership; but he may annually receive lawful interest on the sum so contributed by him, if the payment of such interest do not reduce the original amount of the capital, and he may also receive his portion of the profits.

Art. 1883. If by the payment of interest or supposed profits the original capital be reduced, the partner receiving the same is bound to restore the amount necessary to make good his share of the deficient capital with interest.

t
e
a
e
il
si

Q
pe
as
fa
ti
à
ser
ill

ma
de
pro
té
nan
il n
fair
ciét
com
trerr
men
sent
rant.

sur quel capital ils pourront compter pour se faire payer. Mais s'il était permis aux commanditaires de se faire rembourser le capital mentionné dans le certificat aussitôt après l'avoir payé, ce serait un moyen de frauder les tiers, et de donner à la société un crédit qu'elle ne mériterait pas. Aussi notre article ne le leur permet pas.

Si la société fait des affaires assez bonnes pour que, sans entamer le capital apporté par les commanditaires, elle puisse leur en payer l'intérêt, ils ont droit de le recevoir. Si même elle fait assez de profit pour qu'elle puisse leur payer des dividendes sans entamer leur capital, ils ont droit de toucher ce dividende. Mais ils ne peuvent pas recevoir d'intérêts, ou toucher de dividendes si cela a pour effet d'entamer le capital qu'ils ont apporté.

Quelle est la sanction de cette disposition de l'article 1882? Qu'arriverait-il à un commanditaire s'il retirait pour le tout ou pour une partie le capital qu'il a apporté? Deviendrait-il par là associé gérant et responsable de toutes les dettes de la société? Il faut certainement répondre dans la négative. Tout ce que les tiers pourraient alors exiger de celui-ci serait de se faire payer à même le capital indiqué dans le certificat, et de faire rembourser à la société par le commanditaire ce qu'il en aurait retiré illégalement.

Art. 1884. L'associé commanditaire a droit d'examiner de temps à autre l'état et les progrès des affaires de la société et donner des avis concernant leur administration; mais il ne peut négocier aucune affaire pour le compte de la société, ni être employé pour elle comme agent, procureur ou autrement; s'il agit contrairement aux dispositions du présent article, il est réputé gérant.

Art. 1884. A special partner may, from time to time, examine into the state and progress of the affairs of the partnership, and may advise as to its management; but he cannot transact any business on account of the partnership, nor be employed by it as agent, attorney or otherwise. If he act in contravention of the provisions of this article, he is deemed a general partner.

L'associé commanditaire peut-il se mêler des affaires de la société? Oui et non. Il peut s'en mêler en ce sens qu'il a droit d'en suivre de près les opérations pour voir comment elles sont faites. Il peut même donner des conseils aux gérants quant à la manière de les conduire. Mais il ne doit rien faire qui pourrait avoir pour effet de faire croire au public qu'il est associé gérant. Or le public pourrait croire qu'il l'est s'il pouvait faire des opérations, des affaires, au nom de la société, ou s'il pouvait être employé par elle, non seulement comme agent, mais en une qualité quelconque qui pourrait tromper le public.

L'associé commanditaire pourrait-il être employé par la société comme commis? Cette question est très discutée par les auteurs français, mais vous voyez qu'elle n'est pas discutable chez nous, puisque le Code dit qu'il ne peut être employé par la société comme agent, procureur ou *autrement*.

J'appelle cependant votre attention sur ces derniers mots. Je suppose qu'un associé commanditaire soit employé par la société seulement pour tenir ses livres, ou pour faire quelque autre ouvrage dont le public n'a pas connaissance. Cela aura-t-il pour effet d'en faire un associé gérant, et de le rendre responsable de toutes les dettes de la société? Je crois qu'il faut répondre sans hésiter dans la négative. Lorsque notre texte dit qu'il ne peut agir comme agent, procureur ou *autrement*, le mot *autrement* signifie évidemment qu'il ne doit pas être employé en une qualité qui peut faire croire qu'il est un des gérants. Par exemple, il ne pourra pas être employé comme commis pour acheter ou vendre pour la société, parce que cela serait propre à tromper le public qui le verrait agir. Mais s'il est employé simplement à faire pour la société quelque chose dont le public n'a pas connaissance, ou bien qui n'est pas de nature à faire croire au public qu'il est associé, cela ne doit pas le faire considérer comme un gérant.

Art. 1885. Les gérants sont tenus de se rendre compte réciproquement, ainsi qu'aux associés commanditaires, de l'administration de la société de la

Art. 1885. The general partners are liable to account to each other and to the special partners for the management of the business of the

même manière que les associés ordinaires en nom collectif. partnership, in the same manner as ordinary partners under a collective name.

La disposition de cet article était inutile. Les gérants étant des associés en nom collectif sont, comme tous les associés de ce genre, tenus de se rendre compte les uns aux autres.

Quant aux commanditaires les gérants sont leurs mandataires, et, comme tous les autres mandataires, ils sont tenus de rendre compte à leurs mandants.

Art. 1886. Dans les cas d'insolvabilité ou de faillite de la société, l'associé commanditaire ne peut, sous aucune circonstance, réclamer comme créancier, qu'après que tous les autres créanciers de la société ont été satisfaits.

Art. 1886. In case of the insolvency or bankruptcy of the partnership, no special partner is allowed, under any circumstances, to claim as a creditor, until the claims of all the other creditors of the partnership have been satisfied.

La disposition de cet article est parfaitement inutile. La question qui y est traitée est celle-ci : le commanditaire peut-il, lorsque la société est insolvable, se faire rembourser le capital qu'il y a mis ? Il allait de soi qu'il ne peut pas se faire ainsi rembourser. Ce capital est la garantie des tiers qui ont traité avec la société, et il est bien évident que l'associé ne peut pas le retirer tant que tous les créanciers de la société n'ont pas été payés.

Mais l'associé commanditaire, qui ne peut pas se faire rembourser son capital tant que les créanciers étrangers n'ont pas été entièrement payés, pourra-t-il se faire payer au marc la livre avec les autres créanciers, s'il a prêté de l'argent à la société, outre le capital qu'il y a apporté ? Il faut répondre sans hésiter dans la négative. Comme vous le voyez, l'article 1886 ne dit pas seulement qu'il ne peut pas se faire rembourser le capital qu'il a payé, mais il ajoute qu'il ne peut aucunement venir comme créancier, pour quelque cause que ce soit, en concours avec les autres créanciers de la société.

Ceci peut paraître très rigoureux, mais est au fond très juste. Les créanciers étrangers ne peuvent pas surveiller les affaires de la société, se faire montrer les livres, et donner des conseils aux gérants comme le peut le commanditaire. Celui-ci a donc un moyen de se protéger, et, en conséquence, on ne lui donne pas le droit de venir en concours avec des créanciers étrangers qui ne jouissent pas des mêmes avantages.

Quelle est la sanction de cette disposition, qui ne permet pas au commanditaire de se faire payer ce que la société peut lui devoir tant que tous les autres créanciers de celle-ci n'ont pas été payés? C'est que les créanciers étrangers ont droit de forcer l'associé qui aurait reçu quelque chose comme créancier de le rapporter pour qu'eux-mêmes se le distribuent.

Art. 1887. La dissolution de la société par le fait des parties, avant l'époque spécifiée dans le certificat de sa formation ou de son renouvellement, ne peut avoir effet qu'après qu'avis en a été déposé et publié en la manière prescrite par l'acte mentionné en l'article 1871.

Art. 1887. No dissolution of the partnership by the acts of the parties can take place previously to the time specified in the certificate of its formation, or the certificate of its renewal, until notice of such dissolution has been filed and published in the manner provided in the act specified in article 1871.

Cet article fait suite à l'article 1879, et il aurait dû être mis immédiatement après celui-ci.

Comme vous le voyez, non seulement la société ne peut point être continuée après la date mentionnée dans le certificat, sans qu'il soit produit un autre certificat, mais elle ne peut pas être terminée avant cette date sans qu'un certificat ait été enregistré. La raison de cette disposition est facile à comprendre: s'il en était autrement, un tiers pourrait faire des affaires avec un des gérants croyant que la société existe encore et que c'est pour elle qu'il agit, pendant que la société ne serait pas responsable de ses actes.

Mais remarquez que ce qui est défendu c'est la dissolution de

la société avant le terme mentionné dans le certificat *par la volonté des parties*. Il en serait autrement si la société prenait fin pour une cause étrangère à leur volonté, par exemple, par le décès d'un des gérants.

Je vous prie de remarquer que l'infraction à la disposition de l'article 1887 ne fait pas de la société une société en nom collectif. La seule sanction de la disposition qu'elle contient consiste en ce que si la société est dissoute sans qu'un nouveau certificat soit enregistré, elle n'est pas dissoute quant aux tiers, et si elle est continuée après la date mentionnée, elle est censée être continuée comme société en commandite.

Art. 1888. Les associations pour le commerce de banque sont régies par des lois particulières d'organisation, et par la loi fédérale concernant les banques et le commerce de banque. ¹

Art. 1888. Partnerships for the business of banking are regulated by special acts of incorporation, and by the federal act respecting banks and banking.

Sociétés par actions.

Les banques sont aujourd'hui régies par le chap. 29 des Statuts Révisés du Canada.

Art. 1889. Les sociétés par actions sont formées soit sous l'autorisation d'une charte royale ou en vertu d'un acte de la législature, et sont régies par ses dispositions; ou bien elles sont formées sans cette autorisation, et alors elles sont sujettes aux mêmes règles générales

Art. 1889. Joint stock companies are formed either under the authority of a royal charter, or of an act of the legislature, and are governed by its provisions; or they are formed without such authority, and, in the latter case, are subject to the same general rules as

¹ Voir le Statut fédéral concernant les banques, 53 Viet., ch. 31, amendé par 56 Viet., ch. 28; 62-63 Viet., ch. 14; 63-64 Viet., ch. 26 et 27.

que les sociétés en nom collectif. ¹ partnerships under a collective name.

C. 353, 371, 373a, 1892, § 10.

Les sociétés ou compagnies par actions peuvent n'être que des sociétés en nom collectif, si l'on a simplement divisé le capital en parts, disons, par exemple, de \$100 chacune, et donné à chacun des associés un certain nombre de ces parts. Par exemple, une société est formée entre *Primus, Secundus, Tertius, Quartus* et *Quintus*, avec un capital de \$100,000, divisé en actions de \$100 chacune, et chacun des associés a un 1/5 de ces actions. La société sera tout autant une société en nom collectif que si ces associés étaient entrés en société chacun d'eux devant fournir \$20,000. Et, puisque la société alors est une société en nom collectif, chacun des associés est responsable solidairement de toutes les dettes de la société si c'est une société pour des fins de commerce.

Ceci est d'une très grande importance, et montre avec quel soin ceux qui veulent former des compagnies par actions doivent se conformer à la loi. En effet, s'ils ne se sont point strictement conformés à la loi, la compagnie ne prend point naissance, et alors ceux qui ont voulu la former ne sont que des associés en nom collectif. Par exemple, la loi exige pour la formation d'une compagnie par actions qu'il y ait au moins cinq personnes qui en forment partie. Si donc il n'y en a que deux, la compagnie par actions n'a pas été formée régulièrement, et alors ceux qui ont voulu la former peuvent être traités comme des membres d'une société en nom collectif. Or il arrive très souvent que l'on forme une prétendue compagnie dans laquelle il n'y a réellement qu'une ou deux personnes sérieusement intéressées, mais dans laquelle on fait figurer pour la forme trois ou quatre autres personnes de manière à former le nombre de cinq.

¹ Pour la loi provinciale concernant les compagnies à fonds social, voir les arts. 5997 et suivants des Statuts Refondus de Québec et leurs amendements. Pour la loi fédérale sur le même sujet, voir le ch. 79 des Statuts Révisés du Canada.

J'ai vu plusieurs fois des gens qui faisaient un commerce former une prétendue compagnie par actions dans laquelle ils étaient les seuls vrais actionnaires. Pour se conformer, en apparence, à la loi, ils faisaient figurer comme actionnaires leurs commis, leurs employés, et même jusqu'aux garçons de bureau.

Ce n'est point de ces sociétés dont j'ai parlé tantôt que s'occupe l'article 1889. Il parle de compagnies qui ont été constituées conformément à la loi par l'autorité compétente. Les associés ne mettent alors dans la société que leurs capitaux, et non leurs personnes. La conséquence qui en résulte c'est que leurs capitaux seuls sont responsables des dettes de la société, et eux-mêmes n'en sont pas tenus, parcequ'elles sont dues par la personne morale qui a été créée par l'autorité compétente.

Pour vous montrer l'importance de la distinction que je viens de faire, je vous citerai un cas qui s'est présenté en Angleterre il y a une vingtaine d'années. Il existait une banque connue sous le nom de *Bank of Glasgow*. Cette banque était une de ces sociétés qu'on appelle en Angleterre *Joint Stock Companies*, c'est-à-dire, une de ces sociétés dont je vous parlais il y a un instant, dans lesquelles on divise le capital en un certain nombre d'actions dont chacun des associés a une certaine quantité. La banque étant tombée en faillite, les créanciers sont revenus contre les associés qu'on tenait responsables solidairement. L'un des actionnaires n'avait qu'une action, et cette action il l'avait prise pour un mineur dont il était le tuteur. Cependant il fut déclaré responsable solidairement de toutes les dettes de la banque, au montant de plusieurs centaines de mille livres sterling.

Pendant longtemps il n'a pas été permis en Angleterre de former des sociétés par actions autres que ces *Joint Stock Companies*. Ce n'est que vers 1860 qu'on a permis de former des sociétés par actions dans lesquelles les associés mettaient seulement leurs capitaux et non pas leurs personnes. Comme alors les associés ne répondaient pas des dettes de la société, la loi exigeait qu'on mit au bout du nom de la société le mot *limited*, pour avertir le public de ne pas compter sur la responsabilité des associés, mais de compter seulement sur la responsabilité de la société elle-même comme personne distincte des associés.

Comme vous voyez, ce mot de *limited*, mis au bout du nom d'une société par actions, était un avertissement au public de s'en défier, parceque ses membres n'étaient pas responsables personnellement de ses dettes. Eh bien ! chose singulière, par pur snobisme, on voyait constamment chez nous des compagnies par actions mettre au bout de leur nom ce mot *limited*, comme si cela avait dû leur donner plus de crédit, et l'on a fini par mettre cela dans la loi.

C'est parfaitement inutile chez nous, parceque dès qu'une compagnie par actions est formée régulièrement, ses membres ne sont pas responsables personnellement de ses dettes. Ils sont tout simplement obligés de verser le montant des actions qu'ils ont souscrites.

Quelle est l'autorité qui peut constituer des compagnies par actions ? Il y a d'abord le Parlement Impérial, il y a ensuite le Parlement Fédéral, pour toutes les compagnies dont le champ d'opérations doit dépasser les limites d'une province, puis il y a la Législature de la Province, pour les compagnies dont les opérations ne doivent pas dépasser les limites de cette province.

L'autorité de créer des compagnies par actions peut toujours s'exercer au moyen d'une loi. Autrefois il n'y en avait pas d'autres. Mais on s'est aperçu que cela faisait perdre un temps considérable au parlement, et l'on a passé une loi permettant à l'Exécutif de constituer des compagnies par des chartes signées par le gouverneur-général ou par le lieutenant-gouverneur seulement.

Pendant longtemps, lorsque le parlement établissait une compagnie par actions, le statut qui la créait donnait le détail de son organisation et de son fonctionnement. Mais on s'est bientôt aperçu que presque tous ces statuts se répétaient, et que cela grossissait inutilement le volume des statuts. On a alors passé une loi appelée loi des clauses générales des compagnies. C'est une loi qui énumère les clauses qui seront sous-entendues dans toutes les chartes accordées par le parlement.

Pour les compagnies constituées par le parlement du Canada, vous trouverez ces clauses dans le chap. 79 des Statuts Révisés du Canada. La loi qui autorise le gouverneur en conseil à ac-

corder des chartes pour la création de compagnies par actions est le chap. 79 des Statuts Révisés du Canada. Cette loi permet au Gouverneur-Général de donner des chartes pour constituer des compagnies pour toutes les fins du ressort de l'autorité législative du parlement du Canada. Elle n'excepte que les chartes pour constituer des compagnies de chemin de fer, de banques ou d'assurances. Il n'est plus même nécessaire aujourd'hui de s'adresser au Gouverneur en conseil : Le Secrétaire d'Etat du Canada a le droit d'octroyer des chartes pour l'établissement de compagnies par actions.

La loi de la Province de Québec sur le même sujet se trouve dans les articles 5957 et suivants des Statuts Refondus de Québec. Elle permet au Lieutenant-Gouverneur de donner des chartes pour constituer des compagnies pour toutes les fins du ressort de la Législature de Québec. Comme le statut d'Ottawa, cette loi excepte les chartes pour les compagnies de chemin de fer et d'assurances. Elle ne parle pas des banques, parceque celles-ci ne sont pas du ressort des législatures locales.

Une telle charte n'est accordée que lorsqu'il y a au moins cinq personnes qui la demandent. Celles-ci donnent avis de leur demande dans la Gazette Officielle, puis présentent au Gouverneur ou au Lieutenant-Gouverneur une requête donnant le nom des requérants, l'objet qu'ils ont en vue en établissant cette compagnie, le nom de celle-ci, le siège de ses affaires, son capital, le nombre et le chiffre de chacune des actions de ce capital, et le nom des premiers directeurs de la compagnie.

Il serait trop long de vous donner tous les détails de la formation et de l'administration des compagnies formées soit en vertu de l'autorité locale, soit en vertu de l'autorité fédérale; vous verrez ces détails dans les statuts que je viens de mentionner. Vous les trouverez dans l'ouvrage intitulé: *Canadian Companies Law*, par M. White.

Art. 1890. Les noms des associés ou actionnaires ne paraissent pas dans les sociétés par actions qui sont générale-

Art. 1890. The names of the partners or stockholders do not appear in joint-stock companies, which are generale-

ment connues sous une dénomination qui indique l'objet de leur formation.

Les affaires en sont conduites par des directeurs ou autres mandataires choisis de temps à autre suivant les règles établies pour la régie de telles compagnies respectivement.

Art. 1891. Il est loisible à sept personnes ou plus de former semblables associations pour l'exercice de toutes manufactures, trafic et affaires autres que celles de banques, assurances, mines, minerais et carrières, en se conformant aux dispositions contenues dans l'acte de 1865, intitulé : *Acte pour autoriser la formation de compagnies et associations en coopération pour faire quelque trafic ou commerce en commun*, et jouir ainsi des bénéfices attribués aux corporations et en subir les règles.

La formation et la régie des compagnies par actions et corporations pour des objets particuliers, sont réglées par des statuts spéciaux.

known under an appellation indicating the object of their formation. The business is carried on by directors or other mandataries, who are appointed from time to time, according to the rules established for the governance of such companies respectively.

Art. 1891. Any seven or more persons may in like manner associate themselves together for the purpose of carrying on any labor, trade or business, except the working of mines, minerals or quarries, and the business of banking or insurance, in conformity with the provisions of the act of 1865, intitled *An act to authorize the formation of companies or co-operative associations for the purpose of carrying on, in common, any trade or business.*

The formation and governance of joint-stock companies and corporations for particular objects are provided for by special statutes.

CHAPITRE V.

DE LA DISSOLUTION DE LA SOCIÉTÉ.

Art. 1892. La société finit :

1° Par l'expiration du terme;

2° Par l'extinction ou la perte des biens appartenant à la société;

3° Par la consommation de l'affaire pour laquelle la société a été formée;

4° Par la faillite;

5° Par la mort naturelle de quelqu'un des associés;

6° Par la mort civile, l'interdiction ou la faillite de quelqu'un des associés;

7° Par la volonté qu'un seul ou plusieurs des associés expriment de n'être plus en société, suivant les dispositions des articles 1895 et 1896;

8° Lorsque l'objet de la société devient impossible ou illégal.

Les sociétés en commandite se terminent aussi par les causes énoncées en l'article 1879, auquel article les causes de dissolution énoncées aux paragraphes 5 et 6 ci-dessus sont subordonnées.

Les causes de dissolution énoncées dans les paragraphes

Art. 1892. Partnership is dissolved:—

1. By the efflux of time;

2. By the extinction or loss of the partnership property;

3. By the accomplishment of the business for which it was contracted;

4. By bankruptcy;

5. By the death of one of the partners;

6. By the civil death, or interdiction, or bankruptcy of one of the partners;

7. By the will of one or more of the partners not to continue the partnership, according to articles 1895 and 1896;

8. By the business of the partnership becoming impossible or unlawful.

Limited partnerships are also determined by the causes declared in article 1879, to which article the causes of dissolution declared in the above paragraphs 5 and 6 are subjected.

The causes of dissolution declared in paragraphs 5, 6, 7 do not apply to joint stock

5, 6 et 7, ne s'appliquent pas aux sociétés par actions formées sous l'autorité d'une charte royale ou de quelque acte de la législature.

La société commerciale se termine aussi par le jugement maintenant, à la poursuite d'un créancier d'un des associés, la saisie de la part de cet associé dans le fonds capital de la société, ou à l'instance d'un des associés après cette saisie.

companies formed under the authority of a royal charter or of an act of the legislature.

Commercial partnerships are also terminated by judgment maintaining, at the instance of a creditor of one of the partners, the seizure of such partner's share in the stock of partnership, or at the instance of one of the partners after such seizure.

60 Vict., ch. 50.—P. 698; N. 1865.

Cet article dit que la société prend fin par l'expiration du terme fixé pour son existence. Ce premier mode de cessation de la société ne demande pas d'explication. Il est bien évident, en effet, que lorsque les associés eux-mêmes ont fixé la durée de leur société, elle doit nécessairement prendre fin à l'expiration du temps qu'ils ont ainsi déterminé.

La seconde cause de cessation de la société consiste dans la perte des biens qui lui appartiennent. Je ne puis mieux vous faire comprendre ce que cela veut dire qu'en vous rapportant l'exemple donné par Pothier (Société no. 1381). Il suppose que deux paysans ayant acheté en société un âne pour porter leurs denrées au marché, l'âne vient à mourir, et il dit que la société finit avec la vie de l'âne.

Il en serait de même si une société avait été formée pour l'exploitation d'un moulin, d'une usine, d'une manufacture. Si le moulin, l'usine ou la manufacture sont détruits, la société prend fin, parcequ'il n'y a plus rien qu'elle puisse exploiter.

Le troisième mode de dissolution de la société consiste dans la consommation de l'affaire pour laquelle elle a été formée. Par exemple: *Primus* et *Secundus* se sont mis en société pour

acheter un fonds de marchandises provenant d'une faillite, ou bien la cargaison d'un vaisseau naufragé. Dès que ces marchandises ont été achetées et revendues la société est de plein droit dissoute, parceque l'affaire pour laquelle elle a été formée est finie.

Le quatrième mode de dissolution de la société est la faillite de la société elle-même. Ce mode de dissolution ne demande aucune explication.

Le cinquième mode de dissolution de la société consiste dans la mort d'un des associés. Cet événement met fin à la société, non seulement quant à l'associé défunt, en ce sens que les héritiers ne prennent pas sa place dans la société, mais même quant aux associés survivants. La raison de cette règle c'est que l'on suppose que, lors de la formation de la société, on a pris en considération les aptitudes spéciales de chacun des associés, et l'on peut présumer que si l'associé défunt n'avait pas pu entrer dans la société les autres associés n'auraient pas consenti à en faire partie.

Peut-on convenir que la société se continuera après la mort d'un des associés, soit entre les associés survivants seulement, soit entre eux et les héritiers de l'associé décédé? L'affirmative n'est pas douteuse, car il n'y a dans cette convention rien qui soit contraire à l'ordre public ni aux bonnes mœurs. Elle n'intéresse que les associés eux-mêmes.

Le sixième mode de dissolution de la société indiqué par le Code consiste dans la mort civile, l'interdiction ou la faillite d'un des associés. Comme vous le savez, la mort civile n'existe plus, elle est remplacée par la dégradation civique du condamné. Mais cette dégradation civique, comme la loi l'appelle, produit à peu près les mêmes effets que l'interdiction, et je crois qu'il faut décider qu'elle met fin à la société dont formait partie celui qui l'encourt.

Quant à l'interdiction et à la faillite d'un associé, il est facile de voir pourquoi elles mettent fin à la société. L'interdiction d'un associé, si elle a lieu pour cause de folie, ne le rend pas sans doute absolument incapable de contracter, mais elle lui permet de faire annuler tous les contrats qu'il fait, s'il

le juge à propos. S'il est interdit pour cause de prodigalité ou d'ivrognerie, il est assimilé au mineur, et il peut faire annuler tous les actes qu'il fait lorsqu'ils lui sont défavorables.

Comme on le voit, l'interdiction change tellement la position juridique de l'interdit, qu'il est bien probable que ses co-associés n'auraient pas voulu former de société avec lui s'il eût déjà été interdit lorsque la société a été contractée. C'est pour cela que son interdiction y met fin.

Mais est-il nécessaire que les autres associés demandent la dissolution de la société pour cause d'interdiction d'un associé? Ou bien cette interdiction dissout-elle la société de plein droit? C'est en ce dernier sens qu'il faut répondre, car l'interdiction et la faillite sont mises sur le même pied que la mort naturelle de l'associé, et il n'y a pas de doute que lorsqu'un des associés est décédé la société est dissoute, sans que ses co-associés aient besoin de le demander.

Quant à la faillite d'un des associés, elle met fin à la société, parceque les co-associés du failli ne peuvent plus compter avoir contre lui un recours efficace pour les obligations qu'il peut devoir à la société.

La septième cause de dissolution de la société consiste dans la déclaration de volonté d'un des associés à l'effet qu'elle soit dissoute. Je vous expliquerai cette cause plus au long dans un instant.

La huitième cause de dissolution de la société consiste dans le fait que l'objet de la société devient impossible ou illégal. Par exemple, une société ayant été formée pour l'exploitation d'une loterie, il est passé une loi qui défend toute espèce de loterie, comme cela est arrivé chez nous il y a quelques années, ou bien encore, une société ayant été formée pour faire le commerce des spiritueux dans une certaine localité, il y est passé un règlement prohibitif, ou bien une loi passée par le parlement défend complètement le commerce des spiritueux. Dans ces cas, la loi ou le règlement rendent impossible l'objet de la société.

Ce qui est dit des sociétés en commandite doit s'entendre en ce sens que la société est dissoute seulement comme société en commandite, mais non en ce sens qu'elle est dissoute d'une ma-

nière absolue, car alors, comme vous l'avez vu, elle est transformée en société en nom collectif.

Mais le renvoi que fait l'article 1892 aux paragraphes 5 et 6 veut dire que la mort naturelle, la dégradation civique, l'interdiction ou la faillite d'un des associés gérants, mettent fin à la société en commandite.

Il était inutile de dire que les causes de dissolution consistant en la déclaration de volonté d'un des associés, en sa mort naturelle, en son interdiction civique ou sa faillite, ne s'appliquent pas aux compagnies par actions : les actionnaires n'y ayant mis que leurs capitaux, et non pas leurs personnes, ces événements, qui ne touchent que leurs personnes, ne peuvent affecter l'existence de la société.

La dernière cause de dissolution des sociétés, qui est indiquée comme particulière aux sociétés commerciales, a été introduite en 1897, par le statut 60 V. 50, 32, lequel s'exprime comme l'article du Code actuel.

Pour comprendre cet amendement, il faut se souvenir qu'avant le nouveau code de procédure civile, qui est entré en vigueur au mois de septembre 1897, il avait été souvent décidé que le créancier d'une société n'avait point le droit de saisir sa part dans la société. Ce droit existe aujourd'hui en vertu de l'article 698 du Code de Procédure Civile, mais il n'est admis que quant aux sociétés commerciales. C'est pour cette raison que notre article limite à ces dernières sociétés la disposition qu'il contient.

Je vous ferai remarquer qu'il ne suffit pas qu'un créancier d'un des associés ait saisi sa part dans la société pour que celle-ci soit dissoute : il faut que la saisie soit maintenue. Si donc elle est mise de côté, c'est comme si elle n'avait jamais eu lieu, et elle n'affecte pas l'existence de la société. Mais tant que la saisie subsiste, la question de savoir si la société est dissoute ou non reste en suspens, et la présomption est que la société est dissoute.

Même avant qu'un jugement ait maintenu la saisie de la part

d'un associé, la société peut être dissoute à raison de cette saisie seulement, si la chose est demandée par l'un des associés.

Comme vous le voyez, la saisie de la part d'un associé dans une société commerciale constitue une raison pour ses co-associés de demander la dissolution de la société, alors même que cette saisie ne serait point maintenue.

Mais je crois que c'est une inadvertance du rédacteur du statut de 1897, car on ne voit pas pourquoi, lorsque la saisie est mise de côté, le fait seul qu'elle a eu lieu puisse donner droit à l'un des associés de demander la dissolution de la société.

Je crois que le moyen d'interpréter le texte du statut d'une manière raisonnable consiste à dire ceci : s'il intervient un jugement maintenant la saisie alors que celle-ci a été contestée, la société est dissoute de plein droit.¹ Mais si la saisie n'est point contestée, le fait seul qu'elle a eu lieu constitue pour les co-associés une cause pour demander la dissolution de la société.

Art. 1893. Lorsqu'un associé a promis d'apporter à la société la propriété d'une chose, la perte de cette chose avant que son apport ait été effectué, met fin à la société à l'égard de tous les associés.

La société est également dissoute par la perte de la chose lorsque la jouissance seule en a été mise en commun et que la propriété en est restée dans les mains de l'associé.

Mais la société n'est pas dissoute par la perte de la chose dont la propriété a déjà été mise dans la société, à moins que cette chose n'en constitue seule le fonds capital, ou n'en soit une partie si importante

Art. 1893. When one of the partners has promised to put in common the property in a thing, the loss of such thing before the contribution of it has been made, dissolves the partnership with respect to all the partners.

The partnership is equally dissolved by the loss of the thing when only the enjoyment of it is put in common, and the property of the thing remains with the partner.

But the partnership is not dissolved by the loss of the thing of which the property has already been brought into the partnership; unless such thing constitutes the whole

c
I
P
c
q
tr
n
la
ch
ch
en
l'e
cié
\$5,
sou
4
stij
cès

que sans elle les affaires de la société ne puissent être continuées.

capital stock of the partnership or is so important a part of it that the business of the partnership cannot be carried on without it.

N. 1867.

La raison du premier alinéa de cet article est qu'il est de l'essence de toute société que chaque associé fasse un apport. Il ne suffit pas qu'il le promette, mais il faut qu'il le réalise. Or si la chose qu'il a promis d'apporter périt avant qu'elle ait été mise dans la société, il se trouve n'avoir pas eu d'apport du tout, et cela met fin à la société, non seulement quant à lui, mais quant aux autres associés.

Mais il faut supposer que l'associé qui a promis d'apporter une chose individuellement déterminée dans la société n'en était point propriétaire, car s'il l'était la société en serait devenue propriétaire de suite d'après l'article 1025; et l'associé qui est convenu de faire cet apport l'aurait réalisé.

Si c'est simplement la jouissance d'une chose déterminée qu'un associé a mise dans la société, la perte de cette chose entraîne la dissolution de la société, parcequ'alors l'associé se trouve n'avoir point fait d'apport.

J'ai dit, il y a un instant, que si l'associé était propriétaire de la chose qu'il a promis d'apporter en propriété, la perte de cette chose ne met pas fin à la société; mais il faut supposer que cette chose ne constitue point tout le capital de la société, car si elle en constituait tout le capital, la société serait dissoute par l'extinction ou la perte de ses biens. Par exemple, un associé apporte dans la société une usine, et son co-associé apporte \$5,000. Si l'usine est détruite par le feu, la société est dissoute, mais c'est en vertu du paragraphe 2 de l'article 1892.

Art. 1894. Il est permis de stipuler que dans le cas de décès de l'un des associés, la so-

Art. 1894. It may be stipulated that in case of the death of one of the partners, the

ciété continuera avec ses représentants légaux, ou entre les associés survivants. Dans le second cas les représentants de l'associé défunt ont droit au partage des biens de la société seulement telle qu'elle existait au moment du décès de cet associé. Ils ne peuvent réclamer le bénéfice des opérations subséquentes, à moins qu'elles ne soient la suite nécessaire de quelque chose faite avant le décès.

partnership shall continue with his legal representative, or only between the surviving partners. In the latter case, the representative of the deceased partner is entitled to a division of the partnership property, only as it exists at the time of the partner's death. He cannot claim the benefit of any transaction subsequent thereto, unless such transaction is a necessary consequence of something done before the death occurred.

N. 1863.

Cette convention n'était point permise dans le droit romain, mais il est difficile de donner une raison satisfaisante d'une semblable prohibition, car il n'y a rien dans la convention par laquelle les héritiers d'un associé lui succéderont dans la société qui soit contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs. Notre droit a donc eu raison de rejeter la doctrine du droit romain, et la convention permise par notre article se voit très souvent en pratique.

Si la convention est seulement à l'effet que la société se continuera entre les associés survivants, les héritiers du prédécédé ont droit de demander le partage de la société comme elle était lors du décès de leur auteur.

Les héritiers du prédécédé n'ont pas droit de prendre part aux bénéfices des opérations qui ont été faites après le décès de leur auteur, excepté si ces opérations étaient une suite nécessaire de celles faites de son vivant. Par exemple, du vivant du défunt il a été acheté une certaine quantité de marchandises qui ont été revendues seulement après son décès. Ses héritiers ont droit de partager dans les profits qui ont été réalisés sur la vente de ces marchandises.

Le Code ne dit rien de la question de savoir si les héritiers sont responsables des dettes qui ont été contractées après le décès de leur auteur, mais je crois qu'il faut décider dans le même sens que pour les profits. En conséquence, si ces dettes sont une suite nécessaire des opérations faites avant le décès du défunt, ils sont responsables de leur part. Par exemple, une certaine quantité de marchandises a été achetée du vivant du défunt ; après son décès elles sont passées en douane et vendues. Je crois que ses héritiers seraient responsables de la perte qui a lieu sur le prix, s'il y a eu perte sur ces marchandises.

Art. 1895. La société dont la durée n'est pas fixée est la seule qui puisse être dissoute au gré de l'un des associés, et cela en donnant à tous les autres avis de sa renonciation. Mais cette renonciation doit être faite de bonne foi et non dans un temps préjudiciable à la société.

Art. 1895. Those partnerships only which are not limited as to duration can be dissolved at the will of any one of the partners, by a notice to all the others of his renunciation. Such renunciation must be in good faith, and not made at a time unfavorable for the partnership.

C. 1833; N. 1869.

Cet article est le complément du paragraphe 7 de l'article 1892.

Dans le droit romain la société était dissoute par la volonté d'un seul des associés, alors même qu'elle avait été formée pour un temps limité. Chez nous, comme vous le voyez, on a décidé le contraire, et la règle d'après laquelle chaque associé peut mettre fin à la société par sa seule volonté ne s'applique qu'aux sociétés qui son formées sans aucune limitation de temps.

Comme vous le voyez, pour qu'un associé puisse mettre fin à la société, il ne suffit pas qu'il en déclare la volonté à n'importe qui, mais il faut qu'il fasse connaître cette volonté à ses co-associés

Une autre condition très importante, c'est que la renonciation soit de bonne foi. Or elle ne serait pas faite de bonne foi, si elle

avait pour objet de faire obtenir au renonçant seul le bénéfice d'une opération avantageuse qu'il voit venir. Par exemple, une société a été formée entre des entrepreneurs; l'un d'eux aperçoit une excellente entreprise à faire; afin d'en avoir seul le bénéfice, il donne avis à ses co-associés qu'il dissout la société. Sa renonciation n'est pas faite de bonne foi.

Il ne suffit pas que l'associé renonce à la société de bonne foi, mais il faut qu'il le fasse en temps opportun, c'est-à-dire, dans des conditions telles que sa renonciation ne cause point de préjudice à la société. Par exemple, *Primus* et *Secundus* sont en société pour faire le commerce de nouveautés. Chacun d'eux a coutume d'aller à son tour faire des achats en Europe. C'est le tour de *Secundus* d'y aller, et *Primus* se trouve en ce moment malade; *Secundus* ne pourra pas renoncer en ce moment à la société parceque, comme vous le voyez, cela pourrait causer un préjudice irréparable à *Primus*.

Art. 1896. La dissolution d'une société dont la durée est limitée peut être demandée par un associé avant l'expiration du temps stipulé, pour une cause légitime; ou lorsqu'un autre associé manque à l'accomplissement de ses obligations, ou se rend coupable d'inconduite flagrante, ou par suite d'une infirmité chronique ou d'une impossibilité physique devient inhabile aux affaires de la société, ou lorsque sa condition et son état sont essentiellement changés, et autres cas semblables.

Art. 1896. The dissolution of a partnership limited as to duration, may be demanded by one of the partners before the expiration of the stipulated term, upon just cause shown, or when another partner fails to fulfil his engagement, or is guilty of gross misconduct, or from habitual infirmity or physical impossibility, is unable to attend to the business of the partnership, or when his condition and status are essentially changed, and in other cases of a like nature.

N. 1871.

Même lorsque la société a été formée pour un temps limité, comme cela se voit presque toujours, chacun des associés peut y renoncer *pour une cause légitime*. Une de ces causes serait, par exemple, la maladie d'un autre associé qui le rendrait incapable de s'occuper des affaires de la société.

Une cause de renonciation spécialement indiquée par notre article, c'est le manque par un associé d'accomplir ses obligations. Ceci n'est que l'application de la règle générale que vous avez vue dans l'article 1065. D'après cette règle, lorsqu'un débiteur manque de remplir son obligation, son créancier peut demander la résolution du contrat qui l'a produite.

Une autre cause pour laquelle un associé peut demander la dissolution de la société, même lorsque celle-ci a été contractée pour un temps limité, c'est *l'inconduite flagrante* d'un des co-associés.

Par inconduite ici il faut entendre une conduite immorale, car s'il ne s'agissait que du manquement à ses devoirs comme associé cela serait déjà compris dans ce que nous venons de voir.

Mais il ne suffit pas qu'un associé se rende coupable d'inconduite; il faut que cette inconduite soit *flagrante* c'est-à-dire, scandaleuse et de nature à nuire à la société. Si donc un associé tenait secrètement une conduite immorale, son co-associé n'aurait pas le droit de demander pour cette raison la dissolution de la société.

Une autre cause pour laquelle un associé peut demander la dissolution de la société, c'est le fait qu'un des associés devient affecté d'une infirmité chronique. En conséquence, une infirmité temporaire résultant, par exemple, de ce que l'associé se serait cassé un bras ou une jambe, ne serait pas une cause de dissolution de la société.

L'impossibilité physique de s'occuper des affaires de la société est encore une cause pour laquelle un associé peut demander la dissolution de la société. Tel serait, par exemple, le cas où un associé serait frappé de paralysie.

Une autre cause de dissolution de la société c'est le changement d'état d'un des associés. Par exemple, une fille ou une veuve qui était en société se marient: cela change leur état et

leur condition, et donne droit à leurs associés de demander la dissolution.

Notre article, après avoir énuméré les causes que nous venons de voir, ajoute qu'un associé peut demander la dissolution de la société pour d'autres causes semblables. Comme vous le voyez, cela laisse un grand pouvoir discrétionnaire au tribunal auquel on demande la dissolution de la société. Il peut la prononcer pour des causes qui ne sont pas énumérées, s'il les trouve semblables à celles qui le sont.

Art. 1896a. Advenant une dissolution de société, ou une demande judiciaire en dissolution, le tribunal ou le juge, sur demande de l'un des associés, après avis donné aux autres associés, a le pouvoir de nommer un ou plusieurs liquidateurs.

Les liquidateurs ainsi nommés doivent prêter le serment de remplir bien et fidèlement les devoirs de leur charge.

Ils donnent immédiatement avis de leur nomination par une annonce à cet effet publiée dans la *Gazette officielle de Québec*, et dans deux papiers-nouvelles, dont l'un français et l'autre anglais, publiés au siège social ou à l'endroit le plus rapproché, et de telle autre manière que le tribunal ou le juge peut prescrire.

Ils sont saisis de plein droit

Art. 1896a. If a partnership be dissolved or a judicial demand be made for such dissolution, the court or the judge, upon the demand of one of the partners, after notice given to the others, has power to appoint one or more liquidators.

The liquidators so appointed must be sworn to well and faithfully perform the duties of their office.

They immediately give notice of their appointment by an advertisement to that effect published in the Quebec Official Gazette, and in two newspapers, one in the French and the other in the English language, published at the place of business of the partnership or at the nearest place, and in such other manner as the court or judge may prescribe.

They become *pleno jure*

de tout l'actif de la société pour les fins de la liquidation; ils donnent le cautionnement que le tribunal ou le juge prescrit, et sont en tout soumis à la juridiction sommaire du tribunal ou du juge.

Ils possèdent tous les pouvoirs et sont soumis à toutes les obligations des séquestres judiciaires, à l'exception de la prise de possession, qui a lieu sans ministère d'huissier.

Les actes excédant administration ne peuvent être faits par les liquidateurs qu'avec le consentement de tous les associés, et, à défaut de ce consentement, qu'avec l'approbation du tribunal ou du juge, après avis préalable aux membres de la société.

La rémunération des liquidateurs est fixée par le tribunal ou le juge.

Les procédures au sujet de la nomination des liquidateurs et de l'accomplissement des devoirs de leurs charges sont sommaires.

Il y a exécution provisoire, nonobstant l'appel, sauf le droit du tribunal où la cause est portée de suspendre sommairement cette exécution.

seized of the assets of the partnership for the purposes of the liquidation; they furnish the security prescribed by the court or judge, and are in all respects subject to the summary jurisdiction of such court or judge.

They possess all the powers and are subjected to all the obligations of judicial sequestrators, with the exception of the putting into possession, which is done without the intermediary of a bailiff.

Acts, exceeding those of administration, cannot be performed by the liquidators without the consent of all the partners, and in default of such consent, only with the approval of the court or judge, after previous notice to the members of the partnership.

The remuneration of the liquidators is fixed by the court or judge.

Proceedings respecting the appointment of liquidators and the performance of the duties of their office are summary.

Provisional execution takes place notwithstanding the appeal, saving the right of the court to which the cause is taken in appeal to summarily suspend such execution.

Deux juges du tribunal saisi Two judges of the court de l'appel peuvent aussi donner cet ordre de suspension, seized of the appeal may also give such order for suspension après avis à la partie adverse. after notice to the adverse party.

S. ref., art. 5822.

Deux cas sont prévus par cet article: une dissolution volontaire de la société et une demande en justice de dissolution. Dans les deux cas, le tribunal *ou le juge* a le droit de nommer un ou des liquidateurs. Mais le tribunal ou le juge n'ont ce pouvoir que si la demande de nommer un liquidateur leur est faite par un associé après avis donné à l'autre.

Le texte de notre article ne dit pas quel est le tribunal ou le juge qui a ce pouvoir, mais il résulte du droit commun que c'est la Cour Supérieure ou un juge de cette Cour, car la Cour Supérieure est le tribunal qui a toujours juridiction en première instance, lorsque cette juridiction n'a pas été donnée à un autre tribunal.

Dans une cause de Noël contre Lemieux, il a été décidé par messieurs les juges Bossé et Blanchet que ce pouvoir ne peut être exercé par la cour ou par un juge que lorsqu'il est impossible aux associés de liquider eux-mêmes. La question est venue comme ceci: Lemieux et Noël avaient dissout leur société, et il restait à en liquider les affaires. Lemieux voulait que le fonds de commerce de la société fût vendu aux enchères, les dettes de la société payées sur le prix, et le surplus distribué aux associés. Noël, lui, voulait que les associés se partageassent tout le fonds de marchandises, ainsi que les dettes. Ne pouvant s'accorder sur le mode de liquidation, Lemieux demanda à M. le juge Caron la nomination d'un liquidateur. Le juge fit droit à sa demande, et nomma M. Rodolphe Audette pour liquider les affaires de la société. Noël mécontent de ce jugement demanda la permission d'en interjeter appel, et cette permission lui fut accordée. C'est en rendant jugement sur cette demande que messieurs les

juges Bossé et Blanchette ont exprimé l'opinion que je viens de rapporter.

Cette opinion me paraît clairement erronée, car si un liquidateur ne peut être nommé que lorsque la liquidation ne peut pas être faite par les associés, je ne vois pas quand la cour ou le juge en pourrait nommer un. En effet, la liquidation peut toujours se faire par les associés s'ils sont d'accord. Ce n'est que lorsqu'ils ne s'accordent pas sur la manière d'y procéder qu'il y a besoin d'avoir un liquidateur.

Le liquidateur doit donner avis de sa nomination, et donner caution de la manière exigée par le tribunal ou le juge qui l'a nommé, et il reste soumis à la juridiction sommaire de ceux-ci, dont il est considéré comme l'officier.

Quant aux pouvoirs du liquidateur, ce sont ceux du séquestre judiciaire, que vous avez vus dans les articles 1825 et suivants.

Pour ce qui concerne la prise de possession par le liquidateur des biens de la société, le Code renvoie à l'article 876 du Code de Procédure Civile.

Quels sont les actes que peut faire le liquidateur d'une société? Il ne peut faire que des actes d'administration, par exemple, vendre les marchandises de la société, recouvrer les sommes qui lui sont dûes. Pour tous les actes qui ne sont pas purement des actes d'administration, comme, par exemple, la vente d'un immeuble, la vente en bloc de tout le fonds de marchandises de la société ou de tous ses crédits, le liquidateur doit obtenir le consentement de tous les associés, ou l'autorisation du tribunal ou du juge, après avis aux associés.

En général, l'appel suspend le jugement porté en appel. Mais il en est autrement, ici, du jugement nommant un liquidateur, et ce jugement peut être exécuté nonobstant l'appel, à moins que son exécution ne soit suspendue par le tribunal ou le juge. Si la demande de liquidation a eu lieu après une demande de dissolution de la société, le tribunal saisi de la cause, et qui a nommé le liquidateur, a seul juridiction pour en suspendre l'exécution. Si, au contraire, le liquidateur a été nommé après une dissolution volontaire de la société, l'exécution du jugement qui l'a nommé ne peut être suspendue que par l'ordre de deux juges

de la Cour d'Appel. Cet ordre ne peut être donné que sur demande de la partie contre la prétention de laquelle le liquidateur a été nommé, et après avis de cette demande donnée à la partie adverse.

CHAPITRE VI.

DES EFFETS DE LA DISSOLUTION.

Art. 1897. Le mandat et les pouvoirs des associés d'agir pour la société cessent par la dissolution, excepté à l'égard des actes qui sont une suite nécessaire des opérations commencées. Néanmoins, tout ce qui est fait dans le cours ordinaire des affaires de la société, par un associé qui agit de bonne foi et dans l'ignorance de la dissolution, lie les autres associés de même que si la société subsistait.

Art. 1897. The mandate and powers of the partners to act for the partnership cease with its dissolution, except for such acts as are a necessary consequence of business already begun; nevertheless whatever is done in the usual course of dealing and business of the partnership, by a partner acting in good faith and in ignorance of the dissolution, binds the other partners, in the same manner as if the partnership still subsisted.

Strictement parlant, la dissolution d'une société devrait mettre fin à tous ses effets. Entre autres, elle devrait faire cesser le mandat que, d'après l'article 1851, les associés sont censés s'être donné les uns aux autres. Mais on a mis ici les mêmes exceptions que pour le mandat, et malgré la dissolution de la société, elle peut être liée par certains actes faits par les associés.

1°.—La société est liée par ceux de ces actes qui sont une suite nécessaire d'opérations déjà commencées. Par exemple, un des associés a fait en Europe des achats de marchandises pour

la société. Celle-ci étant dissoute, il a droit d'expédier les marchandises et de les lui faire payer (voir C. C. 1729).

2°.—La société est liée par les actes faits de bonne foi par un des associés qui ignore sa dissolution. Par exemple, pendant qu'un des associés est en Europe pour faire des achats pour la société un de ses co-associés décède, et la société se trouve dissoute, en conséquence. L'associé qui est en Europe, ignorant cet événement, fait des achats comme si la société existait encore. Ses co-associés seront obligés de les payer avec lui.

Mais pour que les associés soient ainsi liés par des actes qui ont été faits après la dissolution de la société, il faut qu'il s'agisse d'actes que cet associé aurait pu faire si la société existait encore, c'est-à-dire, d'actes qui rentrent dans le cadre des affaires de la société. Par exemple, l'associé qui est en Europe, dans l'exemple que je viens de vous donner, achète des marchandises dont la société est dans l'habitude de faire commerce, ses associés seront responsables comme lui du prix d'achat. Mais il en serait autrement s'il achetait des valeurs à la bourse, parce qu'alors il ferait évidemment une opération qu'il n'aurait pas le droit de faire, même si la société existait encore. (C. C. 1721).

Art. 1898. Lors de la dissolution de la société, chacun des associés ou ses représentants légaux peut exiger de ses co-associés un compte et un partage des biens de la société; et ce partage doit se faire suivant les règles concernant le partage des successions en tant qu'elles peuvent être applicables.

Néanmoins, dans les sociétés de commerce, ces règles ne reçoivent d'application que lorsqu'elles sont compatibles avec

Art. 1898. Upon the dissolution of the partnership, each partner or his legal representative may demand of his co-partners an account and partition of the property of the partnership; such partition to be made according to the rules relating to the partition of successions, in so far as they can be made to apply.

Nevertheless, in commercial partnership these rules are to be applied only when they are consistent with the laws and

les lois et usages particuliers usages specially applicable in
aux matières de commerce. commercial matters.

C. 689 et s.; P. 1037 et s.; N. 1872.

C'est une règle générale de notre droit que toute personne qui gère les affaires d'une autre, ou des affaires dans lesquelles une autre personne est intéressée comme elle, doit rendre compte de sa gestion.

Lorsque nous avons étudié les règles de la tutelle, je vous ai expliqué ce que c'était que le fait de rendre compte. Je n'ai donc pas besoin de vous en parler davantage.

Mais ici l'associé, non seulement doit rendre compte, mais doit partager avec ses co-associés l'actif et le passif de la société, parceque, comme vous le savez, personne chez nous ne peut être forcé de rester dans l'indivision. (C. C. 689)

Les règles suivant lesquelles doit se faire le partage ici sont les mêmes que celles qui régissent le partage des successions. Vous les avez vues dans les articles 690 à 712. Ces règles s'appliquent même aux sociétés commerciales, sauf quand elles sont incompatibles avec les usages du commerce.

C'est une règle bien connue, et que nos tribunaux ont appliquée souvent, qu'un associé n'a pas d'action contre son co-associé pour demander une somme déterminée comme lui revenant des affaires de la société. L'action qu'il a c'est une action en compte et partage, l'action *pro socio* du droit romain.

Mais pour qu'un associé puisse instituer contre son ex-associé une action en compte et partage, il faut qu'il ait lui-même rendu, ou offert de rendre, compte à son co-associé, car g'a toujours été une règle de notre droit, que, dans les contrats synallagmatiques, l'une des parties n'est pas admise à demander que l'autre soit forcée de remplir ses obligations, si elle n'a pas elle-même rempli ou offert de remplir les siennes.

Art. 1899. Les biens de la société doivent être employés au paiement des créanciers de

Art. 1899. The property of the partnership is to be applied to the payment of the credi-

la société de préférence aux créanciers particuliers de chaque associé; et si ces biens se trouvent insuffisants pour cet objet, les biens particuliers de chacun des associés sont aussi affectés au paiement des dettes de la société, mais seulement après le paiement des créanciers particuliers de tels associés séparément.

tors of the firm, in preference to the separate creditors of any partner; and in case such property be found insufficient for the purpose, the private property of the partners, or of any one of them is also to be applied to the payment of the debts of the partnership; but only after the payment out of it, of the separate creditors of such partners or partner respectively.

C. 1991.

Voici une règle qui n'existait point dans le droit français ancien, et qui est inconnue dans le droit français moderne. C'a été longtemps une question controversée chez nous, que celle de savoir si les créanciers de la société doivent être payés avant ceux d'un associé sur les biens de la société. Vous voyez que le Code leur donne ce droit.

Ceci touche à une question également très controversée dans le droit français ancien et moderne: celle de savoir si la société constitue une personne morale distincte des personnes des associés. On n'a jamais douté beaucoup qu'il en fût ainsi pour les sociétés commerciales, et il y a très longtemps que les tribunaux français décident qu'elles constituent des personnes juridiques distinctes des associés. Mais les auteurs et la jurisprudence ne s'accordaient pas quant aux sociétés civiles. Aujourd'hui, la question est tranchée par deux jugements rendus par la Cour de Cassation en 1892. Cette Cour a décidé que les sociétés civiles, comme les sociétés commerciales, constituent des personnes juridiques distinctes de la personne des associés. Ces décisions n'ont été rendues que par la *Chambre des Requêtes*, c'est-à-dire, par la division de la Cour de Cassation à laquelle on s'adresse pour obtenir la permission de se pourvoir en cassa-

tion, mais il n'y a pas de doute qu'elles doivent être suivies chez nous, puisque, outre les raisons qu'on en donne en France, il y en a une toute particulière chez nous, qu'on peut tirer de l'article 1899. Si, comme le dit cet article, les biens de la société doivent servir à payer les dettes de la société avant de payer les dettes des associés, c'est donc que la société a des biens comme telle, par conséquent, qu'elle constitue une personne distincte de la personne des associés.

Mais cela ne doit être admis que pour les sociétés qui manifestent extérieurement leur existence comme telles, et non pour les sociétés en participation.

Du fait que la société constitue une personne juridique distincte des personnes des associés, il résulte des conséquences très importantes. Je vais vous indiquer les principales.

1°. L'actif de la société n'est point la propriété indivise des associés personnellement, mais il forme partie du patrimoine de l'être moral appelé *la société*. En conséquence, il n'est point affecté de l'hypothèque légale qui frappe les biens personnels d'un associé. Par exemple, *Primus, Secundus* et *Tertius* sont en société pour faire le commerce de nouveautés, et la société est propriétaire d'un magasin. Si *Tertius*, l'un des associés, se marie, son mariage, comme vous le verrez plus tard, produit une hypothèque légale en faveur de sa femme. Mais cette hypothèque légale ne pourra pas affecter le magasin, parceque la propriété en appartient à la société, et *Tertius* est censé n'y avoir aucune part de propriété.

2°. Le droit d'un associé dans la société constitue un bien mobilier, même si sa société a des immeubles. Le Code le dit expressément dans l'article 387 pour les compagnies de finance, de commerce ou d'industrie, mais vous voyez qu'il faut dire la même chose des simples sociétés qui ne constituent pas des compagnies par actions.

3°. Les créanciers de la société ont pour gage tout ce qui constitue le fonds social, à l'exclusion des créanciers des associés. C'est ce que dit expressément sous une autre forme notre article.

4°. Il ne peut y avoir de compensation entre ce qui est dû

à la société et ce qu'un associé peut devoir à un tiers. Par exemple, il y a une société entre *Primus*, *Secundus* et *Tertius*. Cette société est créancière contre *Quartus* d'une somme de \$3,000, mais *Tertius* doit au même *Quartus* \$1,000. Si les biens de la société appartenaient par indivis aux associés, *Tertius* serait créancier de \$1,000 sur les \$3,000, et comme il est débiteur de \$1,000 envers *Quartus*, qui doit les \$3,000, *Quartus* serait libéré par compensation. Mais comme la société constitue une personne distincte de celle des associés, *Quartus* ne peut pas plus opposer en compensation à la société ce que lui doit *Tertius*, qu'il ne pourrait lui opposer ce que lui devrait *Quintus*.

5°. Le droit de l'associé dans la société constitue une simple créance contre la société, et il peut être saisi par les créanciers de cette société.

C'est, vous le savez, ce que décide le Code de Procédure Civile, contrairement à la jurisprudence qui s'était établie depuis un certain temps. Mais il ne le fait que pour les sociétés commerciales. La question reste donc pour les sociétés civiles, mais si l'on admet avec la Cour de Cassation qu'elles constituent des personnes morales, il faut décider pour elles comme pour les sociétés commerciales.

De la règle posée par l'article 1899 il résulte que, tant que la société n'est pas dissoute, les créanciers d'un associé qui ont obtenu jugement contre lui ne peuvent pas saisir les biens de la société. Tout ce qu'ils pourraient faire, ce serait d'exercer un recours contre elle en vertu de l'article 1031, qui permet aux créanciers d'exercer, à certaines conditions, les droits de leur débiteur.

Les créanciers de la société peuvent se faire payer sur les biens de l'associé après que les créanciers de l'associé lui-même ont été payés.

Ceci constitue un véritable privilège pour les créanciers de la société, car comme les associés sont tenus des dettes de la société, les créanciers de celle-ci auraient dû pouvoir concourir avec les créanciers de l'associé sur les biens de celui-ci.

La raison de la disposition exceptionnelle de notre article, c'est qu'on paraît avoir voulu mettre une espèce de réciprocité

entre la position des créanciers de la société et ceux des associés. Il semble qu'on a voulu dire ceci : puisque les créanciers de la société doivent être payés sur les biens de celle-ci avant les créanciers de l'associé, il n'est que juste que, sur les biens des associés, les créanciers de ceux-ci soient payés avant les créanciers de la société. Mais la raison n'est pas la même dans les deux cas. Les créanciers de la société sont créanciers de l'associé, mais les créanciers de l'associé ne sont pas créanciers de la société. Toutefois, raisonnable ou non, la règle posée par notre article est parfaitement claire et il faut s'y tenir.

Art. 1900. La dissolution de la société aux termes du contrat, ou par l'acte volontaire des associés, ou par le laps de temps, ou par le décès ou la retraite d'un associé, n'affecte pas les droits des tiers qui contractent subséquemment avec quelqu'un des associés pour le compte de la société, excepté dans les cas suivants :

1° Lorsqu'avis en est donné conformément à la loi ou aux usages du commerce ;

2° Lorsque la société est limitée à une entreprise ou aventure particulière qui est terminée avant que l'opération ait lieu ;

3° Lorsque l'opération n'est pas dans le cours ordinaire des affaires de la société ;

4° Lorsque l'opération est

Art. 1900. The dissolution of a partnership by the terms of the contract, or the voluntary act of the partners, or by the expiration of time or by the death or retirement otherwise of a partner, does not affect the rights of third persons dealing afterwards with any of the partners on account of the partnership firm ; except in the cases following :

1. When notice is given as required by law or the usage of trade ;

2. When the partnership is limited to a particular enterprise or adventure which is terminated before the transaction takes place ;

3. When the transaction is not within the usual course of dealing and business of the partnership ;

4. When the transaction is

de mauvaise foi, illégale ou autrement entachée de nullité; in bad faith or illegal, or otherwise void;

5° Lorsque celui qu'on veut tenir responsable est un associé en participation ou inconnu, à qui on n'a pas entendu faire crédit et qui s'est retiré avant que l'opération eut lieu. 5. When the partner sought to be charged is a dormant or unknown partner, to whom no credit is actually given, and who has retired before the transaction takes place.

Ce qui est dit ici du droit des tiers n'est qu'une répétition de ce que vous avez vu pour le mandat dans l'article 1729. Une société formée entre *Primus* et *Secundus* est dissoute; malgré cela *Secundus* contracte au nom de la société avec *Tertius* comme si la société existait encore, et pour une affaire qui forme partie de celles dont la société s'occupait. *Tertius* aura son recours contre *Primus* comme si la société n'était point dissoute.

Cette règle, prise dans Pothier, aurait dû être mise de côté pour toutes les sociétés qui ont besoin d'être enregistrées. Elle aurait dû l'être, au moins, quant à la dissolution par l'expiration du temps pour lequel la société a été formée, car les tiers peuvent connaître la dissolution de cette société s'ils se donnent la peine d'examiner le registre des sociétés.

Les exceptions qu'indique notre article sont faciles à comprendre.

1° Le premier cas excepté est celui où un avis de dissolution a été donné suivant la loi ou l'usage du commerce. Cet avis est donné suivant la loi au moyen de l'enregistrement d'une déclaration d'une dissolution de la société. L'avis est donné suivant l'usage du commerce par la publication d'un avis dans les journaux.

La raison de cette première exception est que, dans ces deux cas, les tiers qui ont pris les précautions que la prudence suggère ont dû savoir que la société était dissoute.

2°. Le deuxième cas d'exception est celui où la société ayant été formée pour une seule affaire, celle-ci est dissoute avant que l'affaire soit commencée. La raison de cette exception est que

les tiers n'ayant pu savoir que la société existait, ne peuvent se plaindre d'avoir ignoré sa dissolution.

3°. Le troisième cas d'exception était inutile à mentionner parcequ'il était déjà compris dans la règle. En effet, s'il s'agit d'une affaire qui ne rentre pas dans le cadre de celles dont la société devait s'occuper, les actes d'un associé n'auraient point obligé celle-ci même pendant l'existence de la société. Il était donc inutile de dire que ces actes ne l'obligeraient pas après qu'elle serait dissoute.

4°. Le quatrième cas d'exception est celui où il s'agit d'une opération faite de mauvaise foi de la part du tiers. Celui-ci est de mauvaise foi lorsqu'il sait, n'importe comment, que la société est dissoute.

Quant aux opérations illégales qu'un associé peut avoir faites après la dissolution de la société, il était bien inutile de les excepter de la règle, car il est bien évident que ces opérations n'auraient point lié la société, même si elles eussent été faites avant la dissolution. Il en est de même de l'opération faite par un associé après la dissolution de la société et qui sont nulles par elles-mêmes.

5°. Le cinquième cas d'exception est celui où il s'agit d'un associé inconnu comme tel, d'un associé en participation, qui a cessé d'être associé avant l'opération qu'un autre associé fait avec un tiers. La raison de cette cinquième exception est facile à comprendre; c'est que dans ce cas le tiers n'a point pu compter sur une société dont il ignorait que celui avec qui il a traité faisait partie.

L'article 1900 ne mentionne que quelques-unes des causes de dissolution énumérées dans l'article 1892: l'expiration du terme pour lequel la société a été formée, le consentement des associés, le décès ou la retraite d'un des associés. Il ne parle point des autres causes de dissolution. Que faut-il décider quant à celles-ci?

1°. La première des causes d'extinction mentionnée dans l'article 1892, et dont il n'est point question ici, c'est celle qui résulte de l'extinction ou de la perte des biens appartenant à la

société. Je crois qu'il faut décider que les tiers qui contractent avec un associé après la dissolution due à cette cause n'ont point de recours contre les autres associés, parceque s'ils ont connu l'existence de la société ils ont dû savoir aussi que les biens sur lesquels ils devaient compter ont péri.

2° La deuxième cause de dissolution non mentionnée ici est celle résultant de la consommation de l'affaire pour laquelle la société a été formée. Je crois qu'il faut décider pour cette cause comme pour celle consistant dans la perte des biens de la société.

3°. La troisième cause de dissolution non mentionnée ici est la faillite de la société. Je crois aussi qu'en ce cas la société n'est pas liée par les actes faits par un des associés, parceque la faillite de la société est un fait connu du public, et que les tiers qui traitent avec une société ont pu facilement connaître.

Pendant il peut se présenter une difficulté dans le cas où la société qui a fait faillite n'a pas fait cession de ses biens. Comme je vous l'ai déjà fait remarquer plusieurs fois, on est généralement sous l'impression qu'il n'y a de faillite que lorsqu'il y a cession de biens faite en justice. C'est une erreur, car l'article 17, paragraphe 23, dit que la faillite est l'état du commerçant qui a cessé ses paiements. Une société peut donc être en état de faillite parcequ'elle a cessé ses paiements, sans que le public connaisse son état de faillite si elle n'a pas fait cession, et je serais porté à croire que, dans ce cas, les tiers qui contractent avec un associé après qu'elle a été dissoute de cette manière doivent avoir leur recours contre elle.

4°. La quatrième cause de dissolution non mentionnée ici est celle résultant de la mort civile, de l'interdiction et de la faillite de l'un des associés.

La mort civile est aujourd'hui remplacée par la dégradation civique, et ce fait est tellement patent que tout le public est censé le connaître. Il en est de même de l'interdiction de l'associé.

Je serais donc d'avis que dans ces deux cas les tiers qui contractent avec un des associés après la dissolution sont sans recours contre les autres associés.

Quant à la faillite d'un des associés, je crois qu'il faut faire la distinction que j'ai faite il y a un instant au sujet de la faillite de la société elle-même. Si cette faillite a été suivie d'une cession de biens, elle est suffisamment connue pour que les tiers puissent savoir que la société était dissoute. Mais il en est autrement s'il y a eu simplement cession de paiements.

5°. Lorsque la société se trouve dissoute par l'impossibilité matérielle ou légale de faire les opérations en vue desquelles elle a été formée, il est évident que les tiers qui contractent avec un des associés après la dissolution ne peuvent avoir recours contre la société, parcequ'ils n'en auraient aucun même si la société existait encore.

6°. Si la société est dissoute par un jugement maintenant la saisie de la part d'un des associés, ou par un jugement déclarant la société dissoute à la demande de l'un des associés après cette saisie de la part d'un des associés, il s'agit là de faits tellement notoires que les tiers sont censés les connaître, et je ne crois pas que ceux qui contracteraient après la dissolution ainsi effectuée puissent avoir action contre la société.

TITRE XII.

DES RENTES VIAGÈRES.

CHAPITRE I.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Art. 1901. La rente viagère peut être constituée à titre onéreux; ou à titre gratuit, par donation entrevifs ou par testament.

Art. 1901. Life-rents may be constituted for valuable consideration; or gratuitously, by gift or will.

Art. 1902. La rente peut être soit sur la tête de la personne qui la constitue ou qui

Art. 1902. The rent may be upon the life of the person who constitutes it, or who receives

la reçoit, ou sur la tête d'un tiers qui n'a aucun droit d'en jouir.

it, or upon the life of a third person who has no right to the enjoyment of it.

Art. 1903. Elle peut être constituée sur une ou plusieurs têtes.

Art. 1903. It may be constituted upon one life or upon several lives.

Mais si elle l'est pour plus de quatre-vingt-dix-neuf ans, ou trois vies successives, et qu'elle affecte des immeubles, elle est éteinte après ce terme, suivant les dispositions contenues en l'article 390.

But if it be for more than ninety-nine years or three successive lives, and affect real estate, it becomes extinct thereafter as provided in article 390.

C. 472; N. 1968, 1969; N. 1971; N. 1972.

Nous arrivons maintenant aux contrats que les commentateurs appellent *aléatoires*.

Vous avez étudié jusqu'à présent les contrats qu'on appelle contrats intéressés, comme la vente, et les contrats désintéressés, comme le mandat, le commodat.

On divise les contrats intéressés en contrats *commutatifs* et en contrats *aléatoires*. Un contrat intéressé est commutatif lorsque l'intérêt des contractants est quelque chose de positif, de certain. On l'appelle aléatoire lorsque ce qu'un contractant doit obtenir dépend d'un aléa, d'une chance; tels sont, par exemple, les contrats d'assurance sur la vie, contre le feu et contre les accidents. Tel est aussi le contrat de rente viagère, lorsque celle-ci est due en vertu d'un contrat.

La rente viagère est ainsi appelée parcequ'elle doit durer la vie d'une personne. Cette personne peut être soit le créancier, soit le débiteur, soit un tiers. La rente peut même être mise sur plusieurs têtes, c'est-à-dire, elle peut être constituée pour durer tant qu'une de ses têtes existera.

La rente viagère n'est pas toujours due en vertu d'un contrat. Elle peut être constituée aussi par un testament ou bien

par une donation entre-vifs. Si elle est constituée en vertu d'un contrat, celui-ci est un contrat par lequel une personne s'engage envers une autre à lui servir une rente tant que durera la vie d'une personne déterminée. ✓

L'article 1903 dit que si la rente affecte des immeubles, et est constituée pour plus de 99 ans ou la durée de trois vies successives, elle prend fin à l'expiration des 99 ans, ou avec la fin de la dernière des vies indiquées. Ceci n'est point d'un grand intérêt pratique, car on ne peut guère concevoir une rente viagère qui dure si longtemps, et je ne crois pas qu'on en ait jamais vu d'exemple pratique.

La règle posée par l'article 1903 n'est que la répétition de ce que vous avez vu dans l'article 390.

Lorsque nous avons étudié ce dernier article, j'ai appelé votre attention sur le fait que, pour que la durée d'une rente soit limitée à 99 ans, ou à la durée de la vie de trois personnes successives, il faut que cette rente affecte un immeuble, c'est-à-dire, soit garantie par une hypothèque ou un privilège sur un immeuble. Donc, si une rente, viagère ou autre, n'est pas ainsi garantie, ceux qui la créent peuvent lui donner la durée qu'ils veulent.

Que faut-il entendre par les mots *trois vies successives*? Sont-ce les vies de trois personnes vivant lors de la constitution de la rente, ou bien faut-il entendre cela des vies de trois personnes qui se succéderont sans qu'on ait à distinguer si elles sont déjà vivantes lorsque la rente est établie? Lorsque je vous ai expliqué l'article 390 j'ai énoncé l'opinion que cela doit s'entendre de la vie de trois personnes vivant lors de l'établissement de la rente; mais le texte de l'article 390 et celui de l'article 1903 laissent des doutes sur cette solution. En tout cas, la question n'est pas d'une grande importance pratique, car je n'ai jamais entendu parler d'une rente ainsi constituée sur la vie de trois personnes successives.

Art. 1904. Elle peut être constituée au profit d'une per- **Art. 1904.** It may be constituted for the benefit of a

sonne autre que celle qui en fournit le prix. person other than the one who gives the consideration.

N. 1973.

Voici le cas prévu par cet article: *Primus* convient avec *Secundus* que celui-ci paiera une rente viagère de \$100 par année à *Tertius*, *Secundus* recevant comme prix de cette rente une somme de \$1,000. La rente est valablement constituée, bien que *Tertius* qui en doit profiter n'en paie pas le prix. C'est l'application de la règle posée dans l'art. 1029 du Code Civil.

Mais lorsqu'il n'y a pas de contrat entre *Primus* et *Secundus*, ni de donation entre eux, il faut supposer que *Tertius* est partie à la convention, et accepte la stipulation qui est faite, car autrement, il y aurait contravention à la disposition de l'article 1029. En effet, vous vous en souvenez, ce dernier article dit qu'on ne peut stipuler pour autrui que lorsque telle est la condition d'un contrat ou d'une donation qu'on fait pour soi-même.

Dans le cas prévu par l'article 1904 *Primus*, qui paie le prix de la rente stipulée en faveur de *Tertius*, fait réellement une donation à celui-ci de la rente. Il faut donc appliquer à ce cas les règles que vous avez vues sur les donations.

Art. 1905. Le contrat de rente viagère créée sur la tête d'une personne qui était morte au jour du contrat ne produit aucun effet et le prix peut en être répenté.

Art. 1905. A life-rent constituted upon the life of a person who is dead at the time of the contract produces no effect, and the consideration paid for it may be recovered back.

N. 1974.

La règle posée par cet article est facile à comprendre: le cas qu'elle prévoit est comme celui de la vente d'une chose qui a cessé d'exister. Le contrat est nul parcequ'il n'a plus d'objet, et que le prix de la rente serait retenu sans cause par celui qui s'est obligé à la payer.

Art. 1906. [La règle énoncée dans l'article qui précède s'applique également lorsque la personne sur la tête de laquelle la rente est constituée, est, à l'insu des parties, atteinte d'une maladie dangereuse, dont elle meurt dans les vingt jours de la date du contrat.]

Art. 1906. [The rule declared in the last preceding article applies equally when the person upon whose life the rent is constituted is, without the knowledge of the parties, dangerously ill of a malady of which he dies within twenty days after the date of the contract.]

Cet article est de droit nouveau, et la règle qu'il pose est fondée sur un autre motif que celui qui sert de base à l'article 1905. En effet, le contrat, dans l'espèce prévue par l'article, a un objet: que celui sur la tête duquel la rente a été mise vive peu ou beaucoup, il y a une vie sur laquelle la rente repose. Mais voici la raison de la règle: c'est qu'il y a chez celui qui paie le prix de la rente une erreur de fait telle que, sans cette erreur, il n'aurait pas contracté. Or c'est précisément un de ces cas d'erreur qui annulent les contrats d'après l'article 992.

Il faut, comme vous le voyez, quatre conditions pour que le contrat soit nul dans le cas prévu par notre article.

1°. La première condition c'est que la personne sur la tête de laquelle la rente est mise soit malade au moment du contrat. Si donc elle ne tombait malade qu'après, fût-ce dans la même journée, le contrat ne serait pas affecté par sa maladie, alors même qu'elle mourrait immédiatement.

2°. Il faut que la maladie soit dangereuse. A première vue ceci paraît être une naïveté, car si la personne meurt de cette maladie dans les vingt jours, il est bien évident que la maladie était dangereuse. Mais la naïveté n'est qu'apparente: une maladie peut n'avoir pas été apparemment dangereuse lors du contrat, et prendre une tournure fatale quelque temps après. Alors le cas ressemble à celui d'une maladie qui ne surviendrait qu'après le contrat.

3°. Il faut que la maladie soit inconnue des parties au contrat. Si elle était connue des deux parties il est évident qu'il

ne peut y avoir aucune difficulté, parceque celle qui s'est engagée à payer la rente ne peut prétendre qu'elle a fait le contrat sous l'empire d'une erreur.

Mais que faudrait-il décider si la maladie n'était connue que d'une partie? Je crois qu'il faut distinguer suivant que c'est celle qui a stipulé la rente ou celle qui l'a promise. Si la maladie n'était connue que de celui qui paie le prix de la rente, je crois qu'il n'y a rien à dire de sa part, car il ne peut pas prétendre qu'il a contracté par suite d'une erreur. Mais si c'était la partie qui doit payer la rente qui ignorait la maladie, le contrat devra être déclaré nul, parcequ'il y a eu dol de la partie qui a stipulé la rente.

4°. Il faut que la personne sur la tête de laquelle la rente a été mise meurt dans les vingt jours du contrat. Si donc elle meurt après, fût-ce le vingt-unième jour, le contrat est valide.

CHAPITRE II.

DES EFFETS DU CONTRAT.

Art. 1907. Le seul défaut de paiement des arrérages de la rente n'est pas une cause suffisante pour demander le remboursement du prix ou autre valeur donnée pour sa création.

Art. 1907. Non-payment of arrears of a life-rent is not a cause for recovering back the money or other consideration given for its constitution.

N. 1978.

Cet article touche une question très discutée autrefois. Il constitue une exception au principe que vous avez vu dans l'article 1065. Vous avez vu, en effet, dans cet article, que lorsque le débiteur manque de remplir son obligation, le créancier peut, en général, demander l'annulation du contrat qui l'a produite.

Art. 1908. Le créancier d'une rente viagère assurée par

Art. 1908. The creditor of a life-rent secured by the priv-

privilège et hypothèque de vendeur sur un immeuble sub-séquentement saisi-exécuté, a droit de demander que l'immeuble soit vendu à la charge de cette rente.

ilege and hypothec of a vendor upon immoveable property, afterwards seized to be sold under execution, has a right to demand that the property shall be sold subject to the life-rent as a charge upon it.

C. 1593 et s.; P. 724

En général, le créancier dont la créance est garantie par une hypothèque n'a pas le droit de demander que l'immeuble qui lui est hypothéqué, si cet immeuble doit être vendu par le shérif, soit vendu à la charge de son hypothèque. Le seul droit que la loi lui donne est celui de réclamer son capital sur le prix de la vente. Vous voyez qu'il en est autrement s'il s'agit de certaines rentes viagères. Le créancier a le droit de demander que l'immeuble soit vendu à la charge de sa rente.

Mais je vous prie de remarquer que ce n'est pas au créancier de n'importe quelle rente viagère garantie par une hypothèque que ce droit est donné. Il faut que ce soit une hypothèque ou un privilège de vendeur. Par conséquent, si une rente viagère a été créée moyennant le paiement d'un capital en argent et qu'une hypothèque a été donnée pour en garantir le paiement, le créancier de la rente n'aura pas le droit de demander que l'immeuble soit vendu à la charge de sa rente.

Vous verrez dans les articles 2009 et 2014 les cas dans lesquels une rente peut se trouver garantie par un privilège ou une hypothèque de vendeur, mais je dois vous dire de suite que ce sont les cas dans lesquels un immeuble est vendu, donné en paiement ou en échange, ou donné à la charge d'une rente.

La raison de la faveur qui est donnée dans l'article 1908 au créancier d'une rente viagère garantie par un privilège de vendeur, c'est qu'on a voulu favoriser un genre de rente viagère qui est très commun dans cette province. Vous voyez, en effet, tous les jours, un père donner tous ses biens à son fils à charge d'une rente viagère que celui-ci s'engage à lui payer. Si, dans

ce cas, un immeuble donné étant vendu par le shérif, le père n'avait pas d'autre droit que celui de venir se faire payer sur le prix de la vente la valeur de sa rente, cela pourrait avoir de très grands inconvénients.

Art. 1909. Le débiteur de la rente ne peut se libérer du paiement de cette rente en offrant de rembourser le capital et en renonçant à la répétition des arrérages payés.

Art. 1909. The debtor of the rent cannot free himself from the payment of it by offering to reimburse the capital and renouncing all claim to receive back the payments made.

N. 1979.

Il a toujours été de l'essence de la rente constituée qu'elle fût rachetable au gré de celui qui la doit: c'est encore la règle que pose l'article 389. Il en est différemment de la vente viagère, parcequ'il est trop difficile de dire ce qui devrait être remboursé au créancier si le débiteur pouvait la racheter malgré lui. Très souvent, chez nous surtout, la rente viagère forme partie d'arrangements de famille, et ces arrangements seraient complètement bouleversés si, malgré le créancier, la rente pouvait être rachetée.

Art. 1910. La rente n'est due au créancier que dans la proportion du nombre de jours qu'a vécu la personne sur la tête de laquelle elle est constituée; à moins qu'on ne l'ait stipulée payable d'avance.

Art. 1910. The rent is due only for the number of days that the person upon whose life it is constituted lives; unless it is made payable in advance.

C. 453; N. 1980.

Voici le cas supposé par cet article: Par un contrat fait entre *Primus* et *Secundus*, *Primus* s'est engagé à payer à *Secundus* une rente de \$365 par année, le premier mai de chaque année. Après que la rente lui a été payée pendant quelques années

Secundus meurt le 20 janvier; *Primus* devra-t-il payer la rente à ses héritiers? Ou bien pourrait-il prétendre qu'il ne leur doit rien, parceque la date de l'échéance de la rente pour l'année courante n'était pas arrivée lors du décès de *Secundus*? *Primus* devra payer autant de piastres de rente qu'il s'est écoulé de jours entre le premier mai de l'année précédente et le 20 janvier, date du décès de *Secundus*. Mais il n'est pas obligé de payer la rente pour toute l'année.

Il en est autrement si la rente est stipulée payable d'avance, comme cela se voit très souvent: dans ce cas la rente qui a été payée en entier reste aux héritiers de celui à qui elle était due, quand même ce dernier mourrait le lendemain du jour où elle a été payée. La raison de cette décision est qu'alors on suppose que l'intention des parties en stipulant que la rente serait payable d'avance, a été qu'elle serait gardée dès qu'elle aurait été reçue par le crédi-rentier.

Il est presque inutile de dire que si, lorsque la rente était payable d'avance, le débiteur ne l'a pas payée encore lors du décès du crédi-rentier, bien que la date du paiement fût arrivée, il devra la payer aux héritiers du crédi-rentier, car il est bien évident qu'il ne doit pas profiter de sa négligence à remplir son obligation.

Art. 1911. La rente viagère ne peut être stipulée insaisissable que lorsqu'elle est constituée à titre gratuit.

Art. 1911. A stipulation that the life-rent cannot be seized or taken in execution is without effect, unless it is constituted by a gratuitous title.

N. 1981.

Il était bien inutile de dire que, lorsqu'une rente viagère est établie par un contrat à titre onéreux on ne peut pas stipuler qu'elle sera insaisissable. Personne ne s'avisera de prétendre que le vendeur d'une chose pourrait stipuler que le prix en sera insaisissable. Il n'y a pas plus de raison de stipuler qu'une rente viagère sera insaisissable; elle constitue un bien pour le

crédi-rentier, or, d'après l'article 1980, tous les biens d'un débiteur, à l'exception de ceux que la loi déclare insaisissables, doivent servir à payer ses dettes. C'est un droit pour ses créanciers d'être ainsi payés sur tous ses biens. Il ne peut donc pas, par une convention à laquelle ses créanciers sont étrangers, les en priver.

Il en est différemment lorsque la rente a été constituée gratuitement, c'est-à-dire, par un testament ou une donation. Comme alors celui qui l'a constituée aurait pu ne point l'établir, il peut la constituer à condition qu'elle soit insaisissable. Les créanciers du crédi-rentier ne peuvent pas se plaindre de cette condition, car elle ne leur enlève rien.

Art. 1912. L'obligation de payer la rente ne s'éteint pas par la mort civile de la personne sur la tête de laquelle elle est constituée. Elle continue pendant sa vie naturelle.

Art. 1912. The obligation to pay a life-rent is not extinguished by the civil death of the person upon whose life it is constituted. It continues during his natural life.

N. 1982.

La disposition de cet article doit s'entendre du cas où la rente a été mise sur la tête du débiteur ou d'un tiers, car si elle a été mise sur la tête du créancier elle prend nécessairement fin pour lui, non point par sa mort civile, puisque celle-ci n'existe plus, mais par la dégradation civique qui l'a remplacée. Elle ne continue de subsister pour lui que si elle lui a été constituée à titre d'aliments.

Il est facile de comprendre la raison pour laquelle la rente viagère ne prend fin que par la mort naturelle de la personne sur la tête de laquelle elle a été mise, c'est évidemment la durée de la vie naturelle que ceux qui ont établi la rente avaient en vue.

Art. 1913. Le créancier d'une rente viagère n'en peut

Art. 1913. The creditor of a life-rent on demanding pay-

demander le paiement qu'en justifiant de l'existence de la personne sur la tête de laquelle la rente est constituée jusqu'à l'expiration du temps pour lequel il réclame les arrérages.

ment of it must establish the existence of the person on whose life it is constituted, up to the time for which the arrears are claimed.

N. 1983.

Il n'y a aucune difficulté si la rente est mise sur la tête du crédi-rentier, car il est bien évident que s'il poursuit le débiteur de la rente c'est qu'il existe encore. Mais il peut se présenter une difficulté si la rente est mise sur la tête d'un tiers qui est disparu sans qu'on sache s'il est vivant ou mort. Dans ce cas, ce n'est point au débiteur de la rente à prouver qu'il est décédé, mais au créancier à établir qu'il est vivant.

Art. 1914. [Lorsqu'un immeuble hypothéqué au paiement d'une rente viagère est vendu par décret forcé, ou autre procédure ayant le même effet, ou par acte volontaire suivi d'une confirmation de titre, les créanciers postérieurs ont droit de recevoir les deniers provenant de la vente en fournissant cautions suffisantes que la rente continuera d'être payée; et à défaut de telles cautions le crédi-rentier a droit de toucher, suivant l'ordre de son hypothèque, une somme égale à la valeur de la rente au temps de telle collocation.]

Art. 1914. [When an immoveable hypothecated for the payment of a life-rent is sold by a forced sale or other proceeding having the same effect, or by a voluntary sale followed by confirmation of title, the posterior creditors are entitled to receive the proceeds of the sale on giving sufficient security for the continued payment of the rent, and in default of such security being given, the creditor of the rent is collocated, according to the order of his hypothec, for a sum equal to the value of the rent at the time of collocation.]

Nous avons vu que si une rente viagère est garantie par un privilège de vendeur, le crédi-rentier, si l'immeuble qui garantit sa rente est vendu en justice, peut demander qu'il soit vendu à la charge de cette rente. Mais c'est là une faveur qui lui est faite, et il peut n'en point user s'il le juge à propos, et laisser vendre l'immeuble sans la charge de cette rente. Et si la rente est garantie par une simple hypothèque il n'a pas le droit de demander que l'immeuble soit vendu à la charge de cette rente. Dans ces deux cas, il a droit d'être payé sur le prix que rapporte l'immeuble à son rang d'hypothèque.

Nous verrons dans l'article suivant que l'évaluation des rentes viagères se fait d'une manière très arbitraire, et qu'elle peut être préjudiciable au créancier subséquent. Tel est, par exemple, le cas où celui sur la tête duquel la rente est mise est mourant lorsque l'immeuble qui la garantit est vendu par le shérif. Ses créanciers ont alors le droit de toucher le capital de la rente en donnant caution qu'elle sera payée régulièrement. Vous voyez que, dans le cas que je viens de supposer, c'est un grand avantage pour le créancier.

Si les créanciers subséquents ne peuvent donner ce cautionnement, le crédi-rentier a droit de toucher le capital de la rente à son rang d'hypothèque.

Les trois cas dont parle notre article sont: celui de la vente par le shérif, celui de la licitation forcée, et celui de la procédure en ratification de titre. Ces trois ventes purgent l'immeuble de toutes les hypothèques et charges qui pourraient l'affecter.

Art. 1915. [La valeur de la rente viagère est estimée à un montant qui soit suffisant, au temps de la collocation, pour acquérir d'une compagnie d'assurance sur la vie, une rente viagère de pareille somme.]

Art. 1915. [The value of a life-rent is estimated at the sum which, at the time of collocation, would be sufficient to purchase from a life assurance company a life-annuity of like amount.]

Nous venons de voir que lorsque l'immeuble garantissant la rente est ainsi vendue, les créanciers dont les hypothèques viennent après celle qui garantit la rente ont le droit de toucher le prix en donnant caution, et que s'ils ne donnent pas ce cautionnement, le crédi-rentier a le droit de recevoir lui-même ce prix. Mais quel est ce prix? C'est la somme qu'il faudrait payer à une compagnie d'assurance sur la vie pour acheter d'elle une rente du même montant sur la tête d'une personne du même âge que celui sur la tête duquel la rente est établie.

Cette règle, qui est de droit nouveau, est absolument arbitraire, et n'est point très juste. Tantôt, en effet, elle opérera au préjudice du crédi-rentier si la personne sur la tête de laquelle la rente est mise en est une dont la condition physique est telle qu'on peut raisonnablement espérer qu'elle vivra plus longtemps que la moyenne des personnes de son âge. D'un autre côté, elle constitue une injustice pour les créanciers subséquents, si cette personne sur la tête de laquelle la rente est mise est dans un état de santé qui peut faire supposer qu'elle vivra beaucoup moins longtemps que la moyenne des personnes. Les compagnies d'assurance sur la vie opèrent sur des moyennes. Il n'y a rien de plus incertain que la durée de la vie d'une personne en particulier, mais il n'y a rien de plus certain que la durée moyenne de la vie d'un très grand nombre de personnes. C'est sur cette moyenne que les compagnies d'assurance ont fait les tables des prix qu'elles demandent pour constituer des rentes viagères. Pour elles, toutes les personnes âgées, disons, par exemple, de 50 ans, vivront le même nombre d'années.

Art. 1916. Si le prix de l'immeuble se trouve au-dessous de la valeur estimée de cette rente viagère, le crédi-rentier a droit de toucher le prix, suivant l'ordre de son hypothèque, ou d'exiger que les créanciers postérieurs don-

Art. 1916. If the price of the immovable be less than the estimated value of the life-rent the creditor of it is entitled to receive such price, according to the order of his hypothec, or security from the posterior creditors for the pay-

ment cautions pour la prestation de sa rente jusqu'à concurrence des deniers qu'ils toucheront et des intérêts.

ment of the rent until the price received by them and the interest is exhausted by such payments.

Cet article complète l'article 1914. Il suppose que le prix que rapporte l'immeuble vendu par le shérif n'est point suffisant pour payer le capital de la rente à son rang d'hypothèque. Les créanciers, comme nous avons vu qu'ils en ont le droit, veulent toucher le prix de vente en donnant caution. Il serait injuste de leur faire donner caution pour toute la rente, alors que le créancier ne pourrait lui-même la toucher en entier. Alors ils donneront caution de payer la rente elle-même jusqu'à concurrence de la somme qu'ils touchent et des intérêts sur cette somme. Cette somme et ces intérêts iront naturellement en diminuant chaque année au fur et à mesure que la rente sera payée. Par exemple, il s'agit d'une rente de \$100; d'après l'âge de celui sur la tête duquel elle est mise, le prix que demanderait une compagnie d'assurance pour l'établir est de \$1,000 et la vente n'a rapporté que \$500. Les créanciers subséquents toucheront les \$500, et donneront caution de payer la rente jusqu'à épuisement de ces \$500 et des intérêts légaux de cette somme. De cette manière, au lieu de donner caution pour \$1,000, les créanciers devront donner caution seulement pour environ \$775.

Art. 1917. L'évaluation et le paiement de la rente viagère, dans tous les cas où le créancier a droit d'en toucher la valeur, sont sujets aux règles contenues dans les articles qui précèdent, en autant qu'elles peuvent s'y appliquer.

Art. 1917. The estimation of the life-rent and its payment, in all cases in which the creditor is entitled to claim the value of it, are subject to the rules contained in the foregoing articles in so far as they can be made to apply.

Cet article pose comme règle générale que la disposition de l'article 1915 doit s'appliquer dans tous les cas où l'immeuble garantissant la rente est vendu, et où le prix en est à distribuer.

Tel est, par exemple, le cas où cet immeuble est exproprié pour la construction d'un chemin de fer.

TITRE XIII.

DES TRANSACTIONS.

Art. 1918. La transaction est un contrat par lequel les parties terminent un procès déjà commencé, ou préviennent une contestation à naître, au moyen de concessions ou de réserves faites par l'une des parties ou par toutes deux.

Art. 1918. Transaction is a contract by which the parties terminate a law suit already begun, or prevent future litigation by means of concessions or reservations made by one or both of them.

N. 2044.

Cette définition de la transaction est inexacte. D'abord, la transaction n'est point nécessairement un contrat. Celui-ci, comme vous le savez, est une convention productive d'obligations. Or il peut très bien arriver, il arrive très souvent même, qu'une transaction ne crée aucune obligation. Par exemple, *Primus* revendique contre *Secundus* un immeuble de trois arpents sur trente dont *Secundus* se prétend seul propriétaire. Ils font une transaction par laquelle chacun aura un arpent et demi sur trente de l'immeuble en question. Il y a là une convention, mais il n'y a aucun contrat parcequ'il ne se produit aucune obligation.

La définition de l'article 1918 est encore inexacte à un autre point de vue: elle dit que la transaction se fait au moyen de concessions ou réserves faites par l'une des parties ou par toutes deux. Si la transaction pouvait se faire par des concessions seulement d'une des parties il n'y aurait plus moyen de la distinguer du désistement et de l'acquiescement.

Voici la définition de la transaction: c'est une convention par

laquelle des personnes qui ont un différend susceptible de décision judiciaire, y mettent fin par des concessions mutuelles. Par exemple, *Primus* prétend que *Secundus* lui doit \$1,000; *Secundus*, lui, prétend qu'il ne lui doit rien; ils conviennent que *Secundus* paiera \$500 à *Primus*, et que celui-ci renoncera à sa prétention aux autres \$500. C'est là ce qu'on appelle séparer la différence par la moitié.

Comme vous le voyez, pour qu'il y ait une transaction au sens légal du mot, il ne suffit pas que deux personnes aient un différend, mais il faut que ce différend soit de nature à pouvoir être décidé par les tribunaux.

Il faut, en second lieu, que les parties elles-mêmes mettent fin à ce différend. C'est en cela que la transaction diffère du compromis, lequel est une convention par laquelle on remet la décision du différend à un arbitre.

Enfin, il faut que les parties mettent fin à leur différend par des concessions mutuelles. Si elles y mettent fin par la renonciation de l'une d'elles à ses prétentions, il n'y a pas de transaction, mais il y a un acquiescement ou un désistement.

Dans le droit anglais la transaction s'appelle *compromise*, et chez nous on emploie très souvent l'expression de compromis lorsqu'on veut parler d'une transaction. Vous voyez que c'est une erreur complète, puisque, comme je vous l'ai dit il y a un instant, par le compromis les parties ne règlent pas elles-mêmes leur différend, mais conviennent de le faire régler par un tiers.

S'il est nécessaire qu'il y ait un différend susceptible d'aller devant les tribunaux, il n'est pas nécessaire qu'il y soit déjà porté pour qu'il y ait une transaction.

Art. 1919. Ceux-là seuls qui ont la capacité légale de disposer des objets compris dans la transaction peuvent en transiger.

Art. 1919. Those persons only can enter into the contract of transaction who have legal capacity to dispose of the things which are the object of it.

Primus, mineur, est en possession d'un immeuble dont *Secundus* se prétend propriétaire, et *Secundus* menace *Primus* de revendiquer contre lui. Ni *Primus* ni son tuteur ne pourraient transiger sur ce différend, parceque l'objet de la transaction est un immeuble, et que ni le mineur, ni son tuteur ne peuvent disposer d'un immeuble sans l'autorisation de la justice sur l'avis du conseil de famille. (Article 297 C. C.)

Que faudrait-il décider si le mineur ou son tuteur, dans le cas que je viens de supposer, au lieu d'abandonner une partie de l'immeuble, consentait à payer une somme d'argent? Je crois qu'il faut décider encore que la transaction serait nulle, parceque si le tuteur peut disposer des deniers de son pupille, il ne le peut que pour l'administration de ses biens, et la transaction n'est pas un acte d'administration.

Art. 1920. La transaction a, entre les parties, l'autorité de la chose jugée en dernier ressort.

Art. 1920. Transaction has between the parties to it the authority of a final judgment, (*res judicata*).

C. 1241; N. 2052.

Primus et *Secundus*, qui se disputent la propriété d'un immeuble dont *Secundus* est en possession, transigent. *Secundus* donne \$1,000 à *Primus* pour le désintéresser, et *Primus* renonce à toutes ses prétentions sur l'immeuble. Cette transaction a le même effet que s'il eût été prononcé entre eux un jugement déclarant que *Secundus* doit payer \$1,000 à *Primus*, et que celui-ci est seul propriétaire de l'immeuble. En conséquence, *Primus* ne pourrait plus, dans un procès entre lui et *Secundus*, mettre en question le droit de *Primus* à la pleine propriété de l'immeuble.

Mais ce serait une erreur de dire, comme le font certains auteurs, que la transaction a l'effet d'un jugement, car il s'en suivrait qu'on pourrait prendre une exécution en vertu d'une transaction, ce qui est certainement erroné. Aussi le texte de l'article 1920 ne dit pas que la transaction a tous les effets d'un

jugement; il dit qu'elle a la même autorité de chose jugée qu'un jugement en dernier ressort. Cela veut dire simplement que les parties ne peuvent plus soulever une prétention contraire à ce qui a été réglé par elles.

Puisque la transaction a entre les parties et leurs ayant-cause l'autorité de la chose jugée, il faut lui appliquer les conditions de la chose jugée, telles que vous les avez vues dans l'article 1241.

Art. 1921. L'erreur de droit n'est pas une cause de rescision des transactions. Sauf cette exception les transactions peuvent être annulées pour les mêmes causes que les contrats en général, sujettes néanmoins aux dispositions des articles qui suivent.

Art. 1921. Error of law is not a cause for annulling transaction. With this exception, it may be annulled for the same causes as contracts generally; subject nevertheless to the provisions of the articles following.

N. 2053.

Cet article tranche une question très controversée parmi les commentateurs du droit français: c'est la question de savoir si l'erreur de droit peut être une cause de nullité de la transaction. Voici le cas supposé par notre article: *Primus* revendique contre *Secundus* un immeuble. Sans consulter un avocat, ou mal avisé par le sien, il fait une transaction par laquelle il s'engage à payer \$1,000 à *Secundus* pour lui faire abandonner ses prétentions. Plus tard, mieux avisé, il refuse de payer les \$1,000, disant qu'il s'est obligé de payer par suite d'une erreur de droit, parcequ'il ignorait que le titre invoqué par *Secundus* était nul quant à lui, par exemple, parcequ'il n'avait pas été enregistré. Sa prétention serait mal fondée.

La règle posée par l'article 1921 est très importante en pratique, car si l'on pouvait attaquer une transaction pour cause d'erreur de droit, il n'y en aurait guère aucune qui pût tenir. La transaction n'aurait pas, non plus, l'autorité de la chose jugée, car vous savez très bien qu'on ne pourrait attaquer un

jugement qui a l'autorité de la chose jugée sous prétexte qu'il est le résultat d'une erreur de droit.

Les causes de nullité de la transaction auxquelles la seconde phrase de l'article 1921 renvoie, sont celles indiquées pour tous les contrats dans les articles 991 à 1012.

Art. 1922. Il y a également lieu à l'action en rescision contre une transaction lorsqu'elle a été faite en exécution d'un titre nul, à moins que les parties n'aient expressément traité sur la nullité.

Art. 1922. Transaction may also be annulled when it is made in execution of a title which is null, unless the parties have expressly referred to and covered the nullity.

N. 2054.

Voici le cas supposé par cet article. *Primus*, légataire d'une rente en nature que lui a laissée *Tertius*, prétend, comme la question s'est présentée devant la Cour de Révision de Québec en novembre 1905, dans la cause de Audette contre Roy, que le défendeur lui doit, entre autres articles de rente, six cordes de bois. *Secundus* ne nie point qu'il doit la rente, mais il prétend qu'elle ne comporte pas les six cordes de bois demandées par *Primus*. Les parties font une transaction par laquelle *Secundus* s'engage à payer \$6.00 par année à *Primus*. Plus tard, *Secundus* découvre que le legs de la rente a été révoqué par un testament postérieur. Il va cesser de payer le reste de la rente, c'est évident, mais *Primus* prétend qu'il doit continuer de donner les \$6.00 par année, parcequ'il les doit en vertu de la transaction qui a eu lieu entre eux. *Secundus* pourra faire annuler cette transaction parceque, comme vous le voyez, elle a eu lieu sur l'exécution d'un titre nul.

Mais je vous prie de faire attention de ne pas commettre l'erreur que font souvent les étudiants aux examens, et de ne pas dire que la transaction sur un titre nul est nulle elle-même. Par exemple, *Primus* prétend avoir droit à une rente viagère en vertu d'un testament. *Secundus* prétend que ce testament est nul: cependant il consent par une transaction à payer la moitié

de la rente viagère. Il ne pourrait revenir sur cette transaction sous prétexte qu'elle a porté sur un titre nul, car on a précisément transigé sur la nullité du testament, qui était le seul point en litige entre les parties.

Art. 1923. [La transaction sur pièces qui depuis ont été reconnues fausses est entièrement nulle.]

Art. 1923. [Transaction upon a writing which has since been found to be false, is altogether null.]

N. 2355.

Voici le cas supposé par cet article: Une discussion a lieu sur le point de savoir si une rente de \$100 est due par *Secundus* à *Primus*. *Primus* prétend qu'elle lui est due en vertu du testament de *Tertius*. L'authenticité de ce testament n'est point mise en question, mais *Secundus* prétend qu'il ne contient pas un legs de la rente en question. Finalement, une transaction a lieu entre *Primus* et *Secundus*. Plus tard, *Secundus* qui s'est, je suppose, engagé à payer la moitié de la rente, découvre que le testament est faux, et que, par conséquent, il ne devait point de rente du tout. Dans ce cas, *Secundus* pourra faire annuler la transaction, en prouvant que le testament sur lequel s'appuyait *Primus* était faux.

Mais il faut que le testament soit reconnu faux depuis la transaction, car si sa fausseté était déjà connue lorsqu'elle a eu lieu, elle ne pourrait pas être attaquée pour cette cause.

La raison de la nullité qui est édictée ici, c'est que si la fausseté du testament était connue de *Primus*, il y a eu dol de sa part dans le fait d'avoir profité de l'ignorance de *Secundus* pour se faire promettre une somme d'argent qu'il savait ne pas lui être due. Et si *Primus* ne connaissait pas la cause de nullité, il y a encore lieu d'annuler la transaction, parceque l'intention des deux parties était de s'en remettre à cette pièce fautive, et il y a chez elle une de ces erreurs qui permettent de faire annuler les contrats.

Art. 1924. La transaction sur un procès terminé par un jugement passé en force de chose jugée dont les parties ou l'une d'elles n'avaient point connaissance est nulle. Mais si le jugement est susceptible d'appel, la transaction est valable.

Art. 1924. Transaction upon a suit terminated by a judgment having the authority of a final judgment, and not known to either of the parties, is null. But if the judgment be appealable the transaction is valid.

N. 2056.

Voici l'espèce prévue par cet article. *Primus* et *Secundus* ont un procès au sujet de la propriété d'un immeuble. Le procès est déjà rendu devant le Conseil Privé. Ne sachant pas où les choses en sont rendues, ils transigent sur le litige. Quelque temps après, *Secundus* apprend qu'au moment de la transaction le jugement était déjà rendu, et le déclarait seul propriétaire de l'immeuble. La transaction est nulle, parcequ'elle n'avait plus d'objet, attendu qu'il n'y avait plus de différend à décider entre eux. L'ignorance dans laquelle ils étaient du jugement rendu ne change pas la position des choses. Elle ne peut avoir pour conséquence de valider un contrat qui n'a plus d'objet. C'est exactement comme si *Primus* ayant vendu à *Secundus* un cheval, il apprenait ensuite que le cheval était déjà mort lors de la vente. Il est bien évident que la vente serait nulle pour défaut d'objet, bien que les parties aient ignoré que le cheval fût mort lorsqu'elle a eu lieu.

Mais, comme vous le voyez, il faut que les deux parties ou l'une d'elles ignorent l'existence du jugement, car si elles savent qu'il a été rendu, elles sont censées avoir voulu faire un nouveau contrat sans tenir compte du différend décidé.

La transaction, dans le cas que je viens de supposer, serait valide, si le jugement rendu en faveur d'une des parties était susceptible d'appel. Par exemple, une action en revendication d'un immeuble valant \$5,000 est pendante entre *Primus* et *Secundus*. Un jugement est rendu par la Cour d'Appel déboutant *Primus* de son action. Comme la cause est susceptible d'appel

au Conseil Privé ou à la Cour Suprême, la transaction est valide, parcequ'elle a un objet.

Art. 1925. Lorsque les parties ont transigé généralement sur toutes les affaires qu'elles pouvaient avoir ensemble, la découverte subséquente de documents qui leur étaient alors inconnus, ne leur donne pas cause de rescision de la transaction, à moins qu'ils n'aient été retenus par le fait de l'une des parties.

Mais la transaction est nulle si elle n'a qu'un objet sur lequel les pièces nouvellement découvertes établissent que l'une des parties n'avait aucun droit.

Art. 1925. When parties have transacted generally upon all the matters between them, the subsequent discovery of documents of which they were then in ignorance does not furnish a cause for annulling the transaction; unless such documents have been kept back by one of the parties.

But transaction is null when it relates only to an object respecting which the newly discovered documents prove that one of the parties had no right whatever.

N. 2057.

Primus intente contre *Secundus* une action confessoire, par laquelle il réclame une servitude qu'il prétend avoir sur l'immeuble de *Secundus*. Il produit des titres que la cour trouve insuffisants pour établir la servitude, et il perd sa cause. Plus tard, il découvre un écrit qui la lui aurait fait gagner s'il l'eût connu. Cela ne lui permettra pas de recommencer son procès. Vous voyez que c'est le même principe qui est appliqué à la transaction. *Primus*, au lieu de plaider jusqu'à ce qu'il soit débouté de son action, a transigé et renoncé à sa servitude moyennant le paiement d'une somme minime. Plus tard, il trouve un écrit qui lui donne un titre incontestable à la servitude. Il est bien évident que s'il eût connu cet écrit il n'aurait pas transigé. Il ne pourra cependant attaquer pour cette raison la transaction.

Il en serait autrement si l'écrit dont il s'agit eût été retenu par *Secundus*, car alors il y aurait eu dol de sa part, et s'il y avait eu un jugement *Primus* pourrait le faire mettre de côté au moyen d'une requête civile. (C. P. 1177) Pour la même raison, si, au lieu de subir un jugement, il a fait une transaction, il pourra la faire annuler.

Voici le cas prévu par le second alinéa de l'article 1925. *Primus* a fait un testament léguant l'universalité de ses biens à *Secundus*, et une terre à *Tertius*. Il y a contestation entre *Secundus* et *Tertius* sur le point de savoir quelles sont les limites de la terre léguée à *Tertius*. Pour mettre fin à cette contestation, *Secundus* et *Tertius* font une transaction par laquelle *Secundus* s'engage à payer \$500 à *Tertius* pour le faire renoncer à ses prétentions. Plus tard, *Secundus* découvre que le legs fait à *Tertius* avait été révoqué par un codicille. Il pourra faire annuler la transaction, parceque la découverte de ce codicille montre que *Tertius* n'avait aucun droit quelconque à la terre et que, par conséquent, il ne pouvait y avoir lieu de transiger sur l'étendue de son droit. En un mot, la découverte du codicille montre que la transaction n'avait aucun objet.

Ce cas ressemble beaucoup à celui de l'article 1922, mais il en diffère en ce que, dans l'article 1922, la transaction a eu lieu sur l'exécution d'un titre qui, s'il eût été connu, aurait empêché le différend de naître.

Art. 1926. L'erreur de calcul dans une transaction peut être réparée.

Art. 1926. Errors of calculation in transaction may be reformed.

N. 2058.

L'erreur de calcul dont il est question ici est l'erreur sur une opération d'arithmétique. *Primus* et *Secundus* ont un différend au sujet d'une facture. Ils transigent, *Primus* renonçant à certains articles en litige, et *Secundus* consentant à en payer quelques-uns. En faisant l'addition des articles que *Secundus* s'engage à payer, on fait une erreur, et lorsque la transaction

est rigidée il se trouve que *Secundus* s'est engagé à payer \$100 de trop. Il peut revenir contre la transaction et faire corriger l'erreur.

Je vous prie de remarquer que le Code ne dit pas que la transaction est nulle, dans ce cas, mais il dit seulement que l'erreur peut être réparée. Cela veut dire que, dans l'espèce que je viens de supposer, *Secundus* ne paiera pas les \$100 qui sont le résultat d'une erreur dans l'addition.

TITRE XIV.

DU JEU ET DU PARI.

Art. 1927. Il n'y a pas d'action pour le recouvrement de deniers ou autres choses réclamées en vertu d'un contrat de jeu ou d'un pari; mais si les deniers ou les choses ont été payés par la partie qui a perdu, ils ne peuvent être répétés, à moins qu'il n'y ait preuve de fraude.

Art. 1927. There is no right of action for the recovery of money or any other thing claimed under a gaming contract or a bet. But if the money or thing have been paid by the losing party he cannot recover it back, unless fraud be proved.

C. 1140; N. 1965, 1967.

Le Code parle du contrat de jeu, c'est-à-dire, d'un contrat qui a lieu à l'occasion d'un jeu, mais il ne dit pas ce que c'est que le jeu. Il est important cependant de le savoir, puisque le contrat de jeu est traité avec peu de faveur, la loi ne favorisant pas le jeu.

Il résulte des dispositions du Code que le jeu est toute occupation qui ne produit aucun résultat utile, soit matériel, soit moral. C'est précisément pour cela que le législateur n'a pas cru devoir le favoriser.

Le contrat de jeu est un contrat par lequel ceux qui se livrent à un jeu s'engagent à donner une valeur pécuniaire à celui qui y gagnera. Celui-là est le gagnant qui atteint le mieux le but qu'on a en vue. Par exemple, dans la course, celui-là gagne qui parcourt le plus vite la distance déterminée d'avance. S'il s'agit de sauter, celui-là est le gagnant qui saute le plus haut ou le plus loin. Dans le jeu de billard, le jeu de cartes, le jeu de dominos, la partie est gagnée par celui qui fait le premier le nombre de points voulus.

Le pari est assimilé au jeu par le Code quant au contrat en lequel il consiste. C'est un contrat par lequel une personne s'engage à donner une valeur pécuniaire à une autre, si celle-ci a raison dans l'opinion qu'elle soutient sur un fait discuté par elles. Très souvent le pari se fait à l'occasion d'un jeu.

Comme vous le voyez, le contrat de jeu et le contrat de pari ne produisent en général aucune obligation civile; ils n'engendrent que des obligations naturelles. En conséquence, il n'y a aucune action pour faire payer une dette de jeu ou de pari.

Mais comme le contrat de jeu, s'il se fait honnêtement, produit une obligation naturelle, celui qui a accompli cette obligation n'a pas le droit de répéter ce qu'il a payé, car, comme vous l'avez vu, il n'y a pas de répétition de ce qui a été payé en accomplissement d'une obligation naturelle. Mais il y aurait lieu à répétition s'il y avait eu fraude de la part de la partie gagnante. La fraude consiste ici dans ce qu'on appelle la tricherie. Par exemple, une des parties a joué avec des cartes marquées ou avec des dés pipés. Dans ce cas, il y a lieu à répétition, car la partie qui a perdu ne devait pas ce qu'elle a payé, parcequ'il n'y avait pas d'obligation naturelle chez elle. En effet, il ne peut jamais y avoir d'obligation naturelle lorsque cette obligation est le résultat d'un contrat entaché de fraude.

Une question qui s'est très souvent présentée en pratique, tant en France que chez nous, est celle de savoir ce qu'il faut décider si le prix ou l'enjeu, au lieu d'avoir été payé à la partie gagnante, a été déposé entre les mains d'un tiers qui devait le lui payer. Je suppose que le perdant fait signifier à ce tiers

un profêt lui défendant de payer. Que faut-il décider? Il y a deux cas à distinguer. Si, malgré la défense qui lui est faite, le tiers paie quand même au gagnant, il n'y a pas lieu à répétition de la part du perdant, et il n'a pas, non plus, d'action contre le tiers pour se faire rembourser ce qui a été payé, parceque le tiers n'a fait que remplir un devoir envers le gagnant.

Mais si le tiers refuse de payer au gagnant, celui-ci a-t-il une action contre lui pour se faire payer? Je crois qu'il faut décider dans la négative, parcequ'il n'y a pas plus d'obligation civile pour le tiers qu'il n'y en a pour le perdant dans ce cas.

Art. 1928. Le déni d'action contenu dans l'article qui précède est sujet à exception à l'égard des exercices propres au développement de l'habileté dans l'usage des armes, ainsi qu'à l'égard des courses à cheval ou à pied, ou autres jeux licites qui tiennent à l'adresse et à l'exercice du corps.

Néanmoins, le tribunal peut, dans sa discrétion, rejeter la demande quand la somme réclamée lui paraît excessive.

Art. 1928. The denial of the right of action declared in the preceding article is subject to exception in favor of exercises for promoting skill in the use of arms, and of horse and foot races, and other lawful games which require bodily activity or address.

Nevertheless, the court may in its discretion reject the action when the sum demanded appears to be excessive.

N. 1966.

Les exceptions que contient cet article à la règle posée par l'article précédent, ne sont réellement que des applications de la règle. Celle-ci consiste à refuser toute action pour une dette résultant d'un contrat de jeu, ou de pari, c'est-à-dire, d'un contrat fait à l'occasion d'un jeu ou d'un pari. Or dans les cas mentionnés par l'article 1928, il ne s'agit pas de jeu, c'est-à-dire d'occupations qui ne produisent aucun résultat utile matériel ou moral. En effet, le législateur considère comme méritant d'être encouragés les exercices mentionnés dans l'article. En

effet, il est dans l'intérêt public qu'on se rende habile dans l'usage des armes, qu'on forme des chevaux rapides ou de grande endurance.

L'exception mentionnée dans l'article 1728 s'applique-t-elle au contrat de pari? Laurent et la plupart des auteurs français répondent dans la négative, et ils me paraissent avoir parfaitement raison. En effet, dans le contrat de jeu ce sont les parties elles-mêmes qui se livrent à l'exercice que le législateur a cru devoir encourager. En maintenant le contrat on encourage cet exercice. Dans le contrat de pari, au contraire, les parties au contrat ne prennent aucune part à l'exercice dont il s'agit. Par exemple, une course de chevaux a lieu; *Primus* et *Secundus* qui y assistent font un pari au sujet de cette course. Il n'y a aucune raison de favoriser ce pari, parcequ'il n'a pas pour effet d'encourager les courses de chevaux.

Une question discutée par les commentateurs du Code Napoléon est celle de savoir si le jeu de billard ou le jeu d'échecs constituent de ces exercices que l'article 1928 exempte de la règle posée par l'article 1927.

Je crois qu'il faut décider que le jeu de billard doit entrer dans l'exception, car c'est un jeu certainement très propre à développer l'adresse. Le jeu d'échecs souffre plus de difficultés, et du moment qu'il y a un doute sur le point de savoir s'il rentre dans l'exception, il doit retomber sous l'empire de la règle.

Comme l'article 1928 donne aux tribunaux le pouvoir discrétionnaire de rejeter la demande de paiement d'une dette de jeu, je n'ai pas besoin de vous dire que cette discrétion doit être exercée d'après les règles du bon sens. Le tribunal doit donc tenir compte de l'importance de l'exercice dont il s'agit et des ressources pécuniaires des parties.

Veillez remarquer que le Code annule complètement le contrat lorsque le tribunal auquel il est soumis est d'avis que la somme promise est excessive. La cour n'aurait donc pas le droit de réquie la somme à ce qui lui paraît raisonnable.

La raison de cette disposition c'est que, lorsque le tribunal en vient à la conclusion que la somme promise est excessive, il

décide par là même que le contrat de jeu n'avait pas pour objet d'encourager un exercice utile, mais seulement de favoriser une spéculation.

Non seulement il n'y a pas d'action pour faire payer une dette de jeu lorsqu'aucun écrit ne la constate, mais s'il a été donné un billet ou une obligation par la partie qui a perdu, elle peut, si elle est poursuivie, plaider la nullité du billet ou de l'obligation.

Cependant les auteurs français sont d'avis que si le billet a passé entre les mains d'un tiers de bonne foi, c'est-à-dire, d'une personne qui en ignorait la cause, ce tiers a un bon droit d'action.

Je ne vois pas comment on peut admettre cette décision. Si le billet ou l'obligation sont nuls lorsqu'ils sont faits, et nuls d'une nullité d'ordre public, comment peuvent-ils devenir valides parcequ'ils ont été transportés à un tiers de bonne foi?

Il arrive très souvent qu'un joueur emprunte de l'argent pour jouer. La question qui se présente alors est de savoir si le prêteur a un droit d'action. Veuillez remarquer qu'ici le prêteur n'agit pas en vertu d'un contrat de jeu, il poursuit en vertu d'un contrat de prêt, c'est-à-dire, d'un contrat parfaitement régulier en lui-même. Je ne vois donc pas pourquoi il n'aurait pas le droit de se faire rembourser lorsqu'il s'agit d'un jeu qui n'est pas déclaré criminel par la loi.

Quelle que soit l'opinion qu'on adopte sur la question que je viens d'examiner, il n'y a aucun doute que si de l'argent est prêté à un joueur qui a perdu pour payer sa dette de jeu, le prêteur a le droit de se faire rembourser ce qu'il a prêté. Tout le monde est d'accord là-dessus.

L'application des règles posées par la loi sur le contrat de jeu se fait surtout sur les opérations de bourse. Il y a de ces opérations sur la parfaite légalité desquelles aucun doute n'a jamais été élevé. Il est aussi permis de spéculer à la bourse que de spéculer en dehors de la bourse. Si donc il est compris entre les parties que les valeurs vendues seront livrées à l'acheteur s'il le désire, le contrat donne certainement lieu à une

action en recouvrement du prix stipulé. En un mot, le point essentiel dans ces cas d'opérations de bourse, lorsqu'elles se font à terme, c'est de savoir si ce sont des opérations sérieuses, ou si elles ne sont au fond que des paris sur la hausse ou la baisse des valeurs. Telles sont les opérations qu'on appelle dans le commerce *contrats sur marge*. *Primus* achète de *Secundus*, par exemple, 100 actions du Pacifique au prix de \$175 par action. Il est parfaitement compris entre *Primus* et *Secundus* que *Primus* n'entend pas du tout se faire livrer les actions, mais qu'il les achète simplement pour bénéficier de la hausse qu'il espère. Si la hausse se produit il se fait payer la différence entre le prix stipulé et le prix du marché. Comme vous le voyez, il y a là, ni plus, ni moins, un pari sur la hausse des actions du Pacifique. C'est comme si *Primus* disait à *Secundus* : je parie que les actions du Pacifique qui sont aujourd'hui à \$175, se vendront dans huit jours \$180.

Vous trouverez l'application des principes qu'il faut suivre en cette matière faite par le Conseil Privé dans la cause de Forget et Ostigny. La Cour Supérieure de Montréal et la Cour d'Appel avaient repoussé l'action de Forget et Compagnie contre Ostigny, fondée sur un contrat par lequel Ostigny avait acheté une certaine quantité de valeurs de bourse. Comme il fut prouvé que les messieurs Forget avaient été prêts à livrer les valeurs achetées, le Conseil Privé a cassé le jugement de la Cour d'Appel, et décidé que l'opération ne constituait pas un des contrats de jeu auquel l'article 1927 refuse tout droit d'action.

Un genre d'opérations qui tombe certainement sous l'application de l'article 1927, ce sont les contrats faits dans ce qu'on appelle vulgairement *bucket shops*. Ainsi, par exemple, *Primus* va dans un de ces établissements, tenu par *Secundus*, et achète un million de minots de blé livrable le 1er d'août. *Primus* n'a pas la moindre intention de se faire livrer le blé, et *Secundus* n'aurait pas le moyen de le lui livrer non plus. Le contrat qu'ils font n'est point autre chose qu'un pari sur la hausse et la baisse du prix du blé. Ce contrat ne pourra certainement pas donner naissance à une action en recouvrement du prix stipulé.

TITRE XV.

DU CAUTIONNEMENT.

CHAPITRE I.

DE LA NATURE, DE LA DIVISION ET DE L'ÉTENDUE
DU CAUTIONNEMENT.

Art. 1929. Le cautionnement est l'acte par lequel une personne s'engage à remplir l'obligation d'une autre pour le cas où celle-ci ne la remplirait pas.

L'on nomme caution celui qui contracte cet engagement.

Art. 1929. Suretyship is the act by which a person engages to fulfil the obligation of another in case of its non-fulfilment by the latter.

The person who contracts this engagement is called surety.

Nous arrivons maintenant aux contrats qu'on appelle contrats de garantie, parcequ'ils ont pour objet de garantir l'accomplissement d'obligations. Le premier de ces contrats est le contrat de cautionnement.

Ce contrat n'est pas défini exactement dans l'article 1929. Ce n'est pas seulement un acte mais un contrat. Il est probable que le rédacteur de l'article a voulu donner une définition qui comprît à la fois le cautionnement légal, le cautionnement judiciaire et le cautionnement conventionnel.

Sauf cette expression inexacte, et si l'on y substitue l'expression de contrat, le cautionnement est bien défini dans notre article.

C'est un contrat; il faut donc lui appliquer toutes les règles que vous connaissez sur la formation des contrats.

C'est un contrat par lequel une personne s'engage à remplir l'obligation d'un autre. Il faut donc qu'il y ait déjà une obligation existante, ou que l'on pourvoie à une obligation qui doit être créée.

Il résulte de là qu'il n'y a pas, et qu'il ne peut pas y avoir, de cautionnement d'une obligation nulle.

On peut cependant, comme nous le verrons plus tard, cautionner une obligation naturelle. (C. C. 1932)

Il faut que l'obligation que la caution s'engage à remplir soit l'obligation d'une autre personne qui reste obligée. Il n'y a donc point de cautionnement si une personne se charge de l'obligation d'une autre, qui en est libérée.

L'obligation de la caution est conditionnelle. La condition c'est le défaut par le débiteur principal d'accomplir son obligation. En conséquence, si une personne s'engage conjointement avec le débiteur principal, elle prend pour elle-même l'obligation, et ce n'est plus un cautionnement, mais une obligation solidaire.

Cette distinction est très importante, car, comme vous l'avez vu, les débiteurs solidaires ne jouissent ni du bénéfice de discussion, ni du bénéfice de division, que la loi, comme vous le verrez, donne à la caution.

Elle est importante aussi au point de vue de la preuve, car, comme nous l'avons vu, un cautionnement commercial pour plus de \$50 ne peut se prouver que par écrit.

Le cautionnement est ordinairement un contrat de bienfaisance, parceque généralement la caution ne reçoit aucune rémunération pour l'obligation qu'elle contracte. Mais, cependant, ce n'est pas de l'essence du cautionnement, et la caution peut parfaitement être rémunérée pour l'engagement qu'elle contracte en faveur d'un autre. Non seulement cela est possible, mais cela se voit tous les jours dans le commerce. Presque toujours ceux qui se portent cautions dans les affaires de commerce se font payer pour le faire. Leur rémunération consiste généralement dans ce qu'on appelle une commission, c'est-à-dire, un pourcentage de la somme dont ils se portent garants.

La seule condition de l'obligation de la caution est que le débiteur principal ne paie point la dette au moment où il la devrait payer. Il n'est point nécessaire qu'il soit insolvable.

Un genre de cautionnement qui se voit aujourd'hui très fréquemment c'est le cautionnement des employés, soit de l'état,

soit des municipalités, soit même des compagnies privées ou des particuliers. Pour se garantir contre les pertes qui pourraient résulter de la malhonnêteté ou de la négligence de ces employés, l'état, les municipalités, les banques, les autres compagnies, ainsi que les particuliers qui font de grandes affaires, exigent d'eux des cautions qui s'engagent à rembourser le montant qu'ils peuvent leur devoir. Ces cautionnements ont pris un tel développement de nos jours, qu'il s'est formé des compagnies dont le commerce consiste précisément à cautionner les employés.

Art. 1930. Le cautionnement est conventionnel, légal ou judiciaire. Le premier résulte de la volonté des parties; le second est ordonné par la loi, et le dernier par jugement.

Art. 1930. Suretyship is either conventional, legal, or judicial. The first is the result of agreement between the parties, the second is required by law, and the third is ordered by judicial authority.

Ceci n'est qu'une manière de s'exprimer du genre de celle qu'on voit dans le droit romain lorsqu'on discute diverses sortes de stipulations. On veut indiquer les circonstances dans lesquelles le cautionnement intervient, suivant qu'il est spontané ou non. Mais, strictement parlant, tout cautionnement est conventionnel, car il consiste dans un contrat, aussi bien lorsqu'il s'agit du cautionnement légal ou du cautionnement judiciaire, que lorsqu'il s'agit du cautionnement conventionnel. En disant que le cautionnement conventionnel résulte de la volonté des parties, le Code s'exprime d'une manière exacte, mais qui peut induire en erreur, car on serait porté à en conclure que le cautionnement légal et le cautionnement judiciaire ne résultent pas d'une convention. Ce qui serait certainement une erreur grossière, car, je le répète, ces derniers cautionnements résultent tout autant de la volonté des parties que le cautionnement dit conventionnel, puisqu'ils sont comme lui des contrats.

J'appelle votre attention sur la définition que l'article 1930 donne du cautionnement légal et du cautionnement judiciaire.

Comme vous le voyez, le cautionnement légal est celui qui est ordonné par la loi, et le cautionnement judiciaire est celui qui est ordonné par un jugement. On est généralement sous l'impression que tout cautionnement qui est donné en justice est un cautionnement judiciaire. C'est même ce que la Cour d'Appel a décidé pour le cautionnement en appel, dans la cause de Moore & Lamoureux. Il s'agissait d'un cautionnement donné pour interjeter appel au Conseil Privé. Les appelants ont offert comme caution une personne qui ne pouvait pas donner de cautionnement légal; l'intimée a objecté à ce cautionnement, disant qu'il s'agissait d'un cautionnement légal. La Cour d'Appel a décidé que c'était un cautionnement judiciaire parcequ'il était donné en justice. Comme vous le voyez, cette décision est exactement en opposition à la définition donnée du cautionnement judiciaire par notre article 1930. Nous reviendrons plus tard sur ce point lorsque nous étudierons le cautionnement judiciaire.

Art. 1931. La caution n'est tenue de satisfaire à l'obligation du débiteur que dans le cas où ce dernier n'y satisfait pas lui-même.

Art. 1931. The surety is not bound to fulfil the obligation of the debtor unless the latter fails to do so.

N. 2011.

La règle donnée ici résulte déjà de la définition du cautionnement que nous avons vue il y a un instant.

Art. 1932. Le cautionnement n'est pas valable s'il n'est pour une obligation valable.

On peut cependant cautionner l'obligation purement naturelle ainsi que celle dont le débiteur principal peut se faire décharger par une exception qui lui est purement personnelle, par exemple, dans le cas de minorité.

Art. 1932. Suretyship can only be for the fulfilment of a valid obligation.

It may however be for the fulfilment of an obligation which is purely natural or from which the principal debtor may free himself by means of an exception which is purely personal to himself; for example, in the case of minority.

C. 1958; N. 2012.

Ceci résulte encore de la définition même du cautionnement. D'après cette définition, le cautionnement est un contrat accessoire, puisque la caution s'engage à accomplir l'obligation d'une autre personne. Il est bien évident qu'il faut que cette obligation existe, puisque si elle était nulle la caution ne s'obligerait à rien.

On a discuté beaucoup la question de savoir si l'on peut cautionner l'obligation contractée par une femme mariée non légalement autorisée. Cette discussion est parfaitement inutile chez nous, à mon avis, puisque, comme nous le verrons plus tard, on peut cautionner une obligation naturelle. Il n'y a aucun doute que l'obligation contractée par une femme non légalement autorisée est une obligation naturelle.

Il faut qu'il existe une obligation pour qu'il puisse y avoir un cautionnement, mais dès qu'il existe une obligation valable, peu importe qu'elle soit ou non revêtue d'une action, si elle n'est point contraire à la loi.

Dès qu'il existe une obligation valable, peu importe que celui qui la doit puisse se faire restituer pour des causes personnelles, par exemple, sa minorité, contre le contrat qui s'est produit. Comme vous le verrez plus tard, la caution peut, en général, invoquer toutes les défenses que pourrait invoquer le débiteur principal, par exemple, celle fondée sur l'erreur, le dol, la violence, mais elle ne peut pas invoquer celles tirées de considérations qui sont personnelles au débiteur principal, par exemple, sa lésion accompagnée de minorité.

Art. 1933. Le cautionnement ne peut excéder ce qui est dû par le débiteur, ni être contracté sous des conditions plus onéreuses.

Il peut être contracté pour une partie de la dette seulement, et sous des conditions moins onéreuses.

Art. 1933. Suretyship cannot be contracted for a greater sum nor under more onerous conditions than the principal obligation.

It may be contracted for a part only of the debt, or under conditions less onerous.

Le cautionnement qui excède la dette, ou qui est contracté sous des conditions plus onéreuses, n'est point nul; il est seulement réductible à la mesure de l'obligation principale.

The suretyship which exceeds the debt, or is contracted under more onerous conditions, is not null: it is only reducible to the measure of the principal obligation.

N. 2013.

La règle posée par le premier alinéa de cet article résulte déjà de la définition du cautionnement. Puisqu'il consiste à s'obliger à remplir l'obligation d'un acte, l'obligation de la caution ne peut pas dépasser celle du débiteur principal, car alors ce ne serait plus l'obligation d'un autre qui serait cautionnée.

Si, le débiteur principal étant obligé à \$1,000, la caution s'obligeait à \$2,000, le cautionnement serait-il complètement nul? On décidait dans l'affirmative dans le droit romain, mais chez nous tout le monde admet que le cautionnement n'est nul que pour ce dont il dépasse l'obligation principale. Par conséquent, tout ce que peut demander la caution c'est la réduction de son obligation au chiffre de l'obligation principale.

Pour la même raison que l'obligation de la caution ne peut pas être plus étendue que celle du débiteur principal, elle ne peut pas, non plus, être plus onéreuse. Comment une obligation qui n'est pas plus étendue qu'une autre peut-elle être plus onéreuse? On peut appliquer pour décider cette question les règles du droit romain sur la plus-pétition. Les Romains disaient qu'un demandeur pouvait demander trop de quatre manières: *re, tempore, causa, loco*. On disait qu'il y avait plus-pétition *re* lorsque le demandeur demandait une prestation plus étendue que celle à laquelle le défendeur était obligé. C'est précisément ce que nous venons de voir. Ils disaient que le demandeur tombait dans la plus-pétition *tempore* lorsqu'il demandait avant l'échéance du terme ou l'accomplissement de cette obligation. Il y avait plus-pétition *loco* quand la prestation devant être faite en un certain lieu, le demandeur deman-

dait qu'elle fût faite en un autre lieu. Enfin, il pouvait y avoir plus-pétition *causa si*, l'obligation principale étant alternative, le demandeur demandait que le défendeur fût condamné à prêter l'une seulement des choses comprises dans l'alternative, ou, l'obligation étant une obligation d'une chose de genre, le créancier demandait que le débiteur fût condamné à lui livrer une chose individuellement déterminée.

Mais, pourvu que l'obligation ne soit point plus onéreuse que celle du débiteur principal, la caution peut y être assujettie d'une manière plus sévère, par exemple, en donnant un cautionnement ou une hypothèque, ou en consentant au cautionnement judiciaire, qui entraîne toujours la contrainte par corps, alors même que l'obligation cautionnée ne l'entraîne pas.

Si l'obligation de la caution ne peut pas dépasser celle du débiteur principal, il est bien évident qu'elle peut être moins étendue.

Art. 1934. On peut se rendre caution sans ordre de celui pour lequel on s'oblige, et même à son insu.

On peut se rendre caution non seulement du débiteur principal, mais même de celui qui l'a cautionné.

Art. 1934. A person may become surety without the request and even without the knowledge of the party for whom he binds himself.

A person may become surety not only of the principal debtor but even of the surety of such debtor.

N. 2014.

Ceci revient à dire que l'on peut rendre service à quelqu'un à son insu, comme on peut payer pour lui. Cette circonstance peut seulement influer sur le recours de la caution contre le débiteur dont elle a payé la dette.

La caution d'une caution, dont il est question dans le second alinéa de l'article 1934, est ce qu'on appelle ordinairement un *certificateur de caution*.

Art. 1935. Le cautionnement ne se présume pas; il doit être exprès, et ne peut être étendu au delà des limites dans lesquelles il a été contracté.

Art. 1935. Suretyship is not presumed; it must be expressed, and cannot be extended beyond the limits within which it is contracted.

C. 1611; N. 2015.

Cet article ne veut point dire seulement qu'on ne présume pas l'existence d'un contrat de cautionnement, car il ne ferait alors qu'énoncer une règle applicable à tous les contrats. Vous savez, en effet, qu'on ne présume jamais l'existence d'un contrat allégué par une partie à un procès, et que celui qui l'allègue doit en prouver la formation.

Voici à quoi l'article 1935 fait allusion: Il arrive très souvent qu'une personne donne à une autre qui veut, par exemple, aller acheter des marchandises, une lettre de recommandation auprès de la personne dont elle veut les acheter. Celle qui donne cette lettre se rend-elle responsable des achats faits par celui à qui elle est donnée? Vous voyez que le Code répond dans la négative. Il ne suffit pas que la lettre de recommandation ait été donnée, mais il faut que celui qui l'a écrite y ait expressément déclaré qu'il se rendait responsable du prix des marchandises qui seraient achetées.

Il résulte de la règle posée par notre article une autre conséquence: c'est que, s'il y a du doute sur l'étendue de l'obligation contractée par une caution, ce doute s'interprète en sa faveur. En un mot, du moment qu'un écrit qui pourrait s'interpréter dans le sens d'un cautionnement, mais qui peut aussi s'interpréter dans un autre sens, laisse du doute, ce doute doit s'interpréter contre celui qui prétend qu'il renferme un cautionnement, et si le doute porte sur l'étendue d'un cautionnement qui est admis, il s'interprète aussi contre celui qui veut donner au cautionnement plus d'étendue.

A moins que les expressions employées dans un contrat de cautionnement n'indiquent évidemment le contraire, on ne peut étendre le cautionnement d'un cas à un autre. Par ex-

emple, *Primus* a loué à *Secundus* pour \$500 par année une maison, et *Tertius* s'est porté caution de *Secundus*. Le bail a été fait pour un an, mais à l'expiration de l'année il est continué ensuite par tacite reconduction; *Tertius* ne sera pas responsable du loyer dû en vertu de cette tacite reconduction.

Art. 1936. Le cautionnement indéfini d'une obligation principale s'étend à tous les accessoires de la dette, même aux frais de la première demande et à tous ceux postérieurs à la dénonciation qui en est faite à la caution.

Art. 1936. Indefinite suretyship extends to all the accessories of the principal obligation, even to the costs of the principal action, and to all costs subsequent to notice of such action given to the surety.

N. 2016.

Un cautionnement est indéfini lorsqu'il est dit que la caution s'oblige à payer la dette du débiteur principal sans dire dans quelle limite. Si la dette en est une qui porte intérêt, ceux-ci étant un accessoire du principal, la caution est obligée de les payer comme elle est obligée de payer le principal.

Les accessoires comprennent aussi les dommages-intérêts résultant de l'inexécution de l'obligation. Ils comprennent la peine stipulée à défaut de l'exécution de l'obligation, car, comme vous le savez, cette peine, chez nous, n'est qu'une fixation à forfait des dommages exigibles par le créancier du débiteur qui n'accomplit pas son obligation.

Quant aux frais, ils constituent un accessoire de la dette, et, sans le texte de notre article, la caution aurait pu être condamnée à tous ceux auxquels est condamné le débiteur principal. Mais le législateur n'a pas voulu que la caution pût être accablée de frais sans pouvoir se protéger. En conséquence, elle n'est tenue qu'aux frais de la première demande qui est faite par le créancier contre le débiteur principal. Si donc celui-ci soulève une contestation qui peut entraîner des frais énormes, le créancier doit dénoncer à la caution la poursuite qu'il a intentée contre le débiteur principal. S'il ne le fait pas, il n'aura aucun re-

cours contre la caution pour les frais de contestation de la demande, c'est-à-dire, pour les frais qui ont suivi l'entrée de l'action en cour.

Mais, du moment que le créancier a pris la précaution de dénoncer à la caution l'action qu'il a prise contre le débiteur principal, si celui-ci conteste l'action et succombe, la caution sera obligée de payer les frais de contestation comme les frais de la première demande. C'est parfaitement juste, car elle avait un moyen bien simple de ne pas payer ces frais: c'était de payer le créancier dès que la demande de celui-ci était dénoncée.

Chez nous, en pratique, la dénonciation consiste à mettre la caution en cause, en la poursuivant en même temps que le débiteur principal, ou bien en lui faisant signifier la demande principale et la contestation du débiteur.

Art. 1937. Les engagements des cautions passent à leurs héritiers, à l'exception de la contrainte par corps, si l'engagement était tel que la caution y fût obligée.

Art. 1937. The obligations of the surety pass to his heirs, except the liability to coercive imprisonment when the obligation of the surety was such that he would have been subject to it.

P. 833, § 3; N. 2017.

La règle posée par cet article est parfaitement inutile chez nous, car elle n'est que l'application d'un principe général que vous connaissez déjà. Ce principe c'est que les obligations d'un débiteur passent à ses héritiers.

La disposition de notre article n'est qu'un souvenir du droit romain. Dans celui-ci il y avait trois espèces de cautions: les *sponsors*, les *fidei-promissores*, et les *fidei-jussores*. Les obligations des *sponsors* et des *fidei-promissores* ne se transmettaient pas à leurs héritiers; il n'y avait que celles des *fidei-jussores* qui se transmettaient ainsi. Chez nous, comme vous le voyez, toutes les cautions sont considérées comme des *fidei-jusseurs*.

Quant à la contrainte par corps, le cas prévu ici est celui des cautions judiciaires, lesquelles sont contraignables par corps. Leurs héritiers succèdent à leurs obligations, mais ils ne sont pas contraignables par corps, parceque la contrainte par corps est une espèce de peine prononcée contre la caution judiciaire pour la punir d'avoir entrepris témérairement de payer la dette qu'elle a cautionnée. Or c'est un principe qui a toujours été admis, que les peines ne se transmettent pas aux héritiers de ceux qui les ont encourues.

Art. 1938. Le débiteur obligé à fournir une caution doit en présenter une qui ait la capacité de contracter, qui ait dans le Bas-Canada des biens suffisants pour répondre de l'objet de l'obligation et dont le domicile soit dans les limites du Canada.

Art. 1938. The debtor who is bound to find a surety must offer one who has the capacity of contracting, who has sufficient property in Lower Canada to answer the obligation, and whose domicile is within the limits of Canada.

C. 1962; N. 2018.

Une personne peut être obligée de fournir un cautionnement en vertu de la loi. Tel est, par exemple, le cas de l'usufruitier. Elle peut être tenue de fournir une caution en vertu d'un jugement, tel est, par exemple, le cas où une partie à une action en revendication de choses mobilières obtient la possession intérimaire de la chose revendiquée, à la condition qu'elle donne caution de la rendre si le jugement ne l'en déclare pas propriétaire. Enfin, une personne peut se trouver obligée de donner caution en vertu d'une convention.

Peu importe en vertu de quoi quelqu'un est obligé de donner un cautionnement: il doit, dans tous les cas, offrir comme caution une personne qui remplit les conditions indiquées par l'article 1938.

La première de ces conditions, c'est que la personne offerte comme caution ait la capacité de contracter. Il ne pourrait donc pas offrir comme caution une femme mariée qui ne serait

pas autorisée par son mari, ni un mineur, ni un interdit. Il est bien vrai que le mineur et l'interdit pour prodigalité ou pour ivrognerie ne sont point absolument incapables de contracter. Mais ils le sont au sens de l'article 1938, puisque s'ils sont lésés par un contrat qu'ils font, ils peuvent le faire annuler. Or la caution appelée à payer la dette cautionnée est toujours lésée par son contrat, puisqu'elle perd le montant qu'elle est obligée de payer.

La deuxième condition qui doit se rencontrer dans la caution est qu'elle ait des biens suffisants pour répondre de l'objet de l'obligation qu'elle contracte. Si donc elle s'oblige à payer une dette de \$1,000, il faut qu'elle ait des biens dont la vente en justice rapporte, non seulement le \$1,000, mais les intérêts de cette somme si elle en comporte, et les frais de poursuite et d'exécution contre elle, car, comme nous l'avons vu, ce sont là des accessoires de la dette qu'elle cautionne.

Il ne suffit pas que la caution ait des biens suffisants pour garantir son cautionnement, mais il faut que ces biens soient situés dans la province de Québec.

Enfin, il faut que la caution ait son domicile dans les limites du *Canada*, et ici le mot *Canada* veut dire, non pas le *Canada* tel qu'il existe aujourd'hui, mais le *Canada* tel qu'il était lorsque le Code Civil a été mis en vigueur, c'est-à-dire, le 1er août 1866. Or le *Canada*, à cette date, ne comprenait que les provinces de Québec et Ontario. On ne pourrait donc pas offrir comme caution une personne domiciliée dans le Nouveau-Brunswick, ou dans l'une quelconque des provinces de la confédération canadienne en dehors des provinces de Québec et Ontario.

Même si le domicile de la personne offerte comme caution se trouve dans les provinces de Québec ou Ontario, il pourra arriver qu'on ait droit d'objecter à son cautionnement. En effet, avant longtemps les provinces de Québec et d'Ontario comprendront des territoires qui n'en formaient point partie en 1866. On ne pourra donc pas offrir comme caution une personne ayant son domicile dans ces nouveaux territoires, lorsqu'ils seront annexés à Québec ou à Ontario.

Art. 1939. La solvabilité d'une caution ne s'estime qu'eu égard à ses propriétés foncières, excepté en matières de commerce, ou lorsque la dette est modique et dans le cas où il en est disposé autrement par quelque loi particulière.

On n'a pas égard aux immeubles litigieux.

Art. 1939. The solvency of a surety is estimated only with regard to his real property ; except in commercial matters, or when the debt is small, and in cases otherwise provided for by some special law.

Litigious immoveables are not taken into account.

P. 561, 910, 916, 1215, 1249 ; N. 2019.

Nous avons vu dans l'article précédent que, lorsqu'une personne est obligée de fournir une caution, elle doit en fournir une qui ait dans la province de Québec des biens suffisants pour que leur vente en justice suffise pour payer la dette cautionnée. On ne compte donc pas les biens qui sont insaisissables, parce que, pour les créanciers de celui à qui ils appartiennent, ils sont comme s'ils n'existaient pas.

Mais le Code va plus loin : il ne veut pas qu'on tienne compte des biens meubles de la caution. La raison de cela est facile à comprendre : on peut facilement se départir de biens mobiliers, et même lorsque celui à qui ils appartiennent ne les aliène pas, il peut facilement les cacher.

On aurait dû cependant excepter les rentes sur l'état et, en général, toutes les rentes, car elles ne présentent pas les inconvénients que je viens de signaler, mais on ne l'a pas fait.

Notre article fait exception à la règle qu'il pose en matière de commerce. Que faut-il entendre par *matière de commerce* ? Il faut, je crois, entendre par là, une obligation contractée dans le cours d'un commerce. Cependant, la cour d'Appel, dans la cause que je vous ai déjà citée, de Moore et Lamoureux, a décidé qu'un cautionnement en appel devant le Conseil Privé rentrait dans l'exception, lorsque l'action au cours de laquelle avait été rendu le jugement porté en appel était fondée sur un

contrat commercial. Cette décision me paraît d'autant plus douteuse qu'il s'agissait d'un contrat pour l'exécution de grands travaux publics dans le port de Québec.

Une deuxième exception admise par l'article 1939 est pour le cas où il s'agit d'une dette modique.

La raison de ces deux exceptions est facile à comprendre. Lorsqu'il s'agit d'une dette créée au cours d'une affaire de commerce, on peut supposer qu'elle sera acquittée avant que la caution ait pu se départir de ses biens meubles, parceque dans le commerce les crédits sont courts, et que les choses se font avec rapidité. Et si la dette est modique, tous les biens de la caution peuvent entrer en ligne de compte, parceque l'on suppose qu'il y en aura toujours assez pour la payer.

Non seulement on ne tient compte que des immeubles de la caution pour apprécier sa solvabilité, mais on ne tient pas compte des immeubles litigieux. Cela se comprend, parcequ'on ne sait pas si la caution ne sera pas déclarée n'en être pas propriétaire.

Un immeuble doit être considéré comme litigieux, au point de vue de notre article, lorsqu'il est déjà l'objet d'un procès, ou lorsqu'un procès va probablement être engagé sur sa propriété. (C. C. 1583)

CHAPITRE II.

DE L'EFFET DU CAUTIONNEMENT.

SECTION I.

DE L'EFFET DU CAUTIONNEMENT ENTRE LE CRÉANCIER ET LA CAUTION.

Art. 1940. Lorsque la caution, reçue par le créancier volontairement, ou en justice, devient ensuite insolvable, il doit en être donné une autre.

Art. 1940. When the surety, in conventional or judicial suretyship, becomes insolvent, another must be found.

Cette règle reçoit exception dans le cas seulement où la caution n'a été donnée qu'en vertu d'une convention par laquelle le créancier a exigé une telle personne pour caution.

This rule admits of exception in the case only in which the surety was solely given in virtue of an agreement by which the creditor has required that a certain person should be the surety.

P. 1221; N. 2020.

La règle de cet article n'est point faite pour les cas où un cautionnement est donné spontanément, par exemple, lorsqu'une personne s'offre elle-même au créancier comme caution. C'est alors au créancier à s'assurer si elle est solvable et s'il est probable qu'elle le restera. Si elle devient insolvable, on ne comprendrait pas que le débiteur fût obligé d'en fournir une autre, parcequ'il n'était pas obligé d'en fournir du tout. Notre article n'est donc fait que pour les cas où un débiteur a donné un cautionnement parcequ'il était obligé par la loi, ou par un jugement, ou par une convention, d'en fournir un. Si, alors la caution devient insolvable, il doit en fournir une autre.

Il y a cependant exception à cette règle pour le cas où le créancier a exigé comme caution une personne déterminée. On suppose alors qu'il a voulu assumer le risque de la solvabilité de cette personne.

Le créancier peut-il exiger une nouvelle caution si celle qui lui a été donnée vient à décéder? Il faut certainement répondre dans la négative, et cela, quand même ce serait le débiteur cautionné qui serait l'héritier de la caution, parcequ'il ne s'agit pas là d'un des cas prévus par notre article, et aussi parcequ'il n'y a pas la même raison que pour le cas prévu. On doit supposer, en effet, que la caution était solvable, et alors son héritier doit l'être assez pour le créancier, alors même que cet héritier serait personnellement insolvable, car le créancier a le droit d'exiger la séparation du patrimoine de la caution décédée avec le patrimoine de l'héritier.

Art. 1941. La caution n'est tenue à l'exécution de l'obligation qu'à défaut du débiteur qui doit être préalablement discuté dans ses biens, à moins que la caution n'ait renoncé au bénéfice de discussion, ou à moins qu'elle ne soit obligée solidairement avec le débiteur, auquel cas, l'effet de son engagement se règle par les principes établis pour les dettes solidaires.

Art. 1941. The surety is liable only upon the default of the debtor, who must previously be discussed, unless the surety has renounced the benefit of discussion, or has bound himself jointly and severally with the debtor, in which case his liability is governed by the rules established with respect to joint and several obligations.

C. 1120, 1964, 1965; N. 2021.

La seule condition pour que la caution soit tenue de payer la dette, c'est que le débiteur principal ne la paie point: il n'est pas nécessaire qu'il soit insolvable. Cependant, comme il est juste que la caution ne paie point si le créancier peut se faire payer par le débiteur principal, on lui a donné le *bénéfice de discussion*.

N'allez pas croire que ce bénéfice consiste à entreprendre une discussion, dans le sens ordinaire du mot, avec le débiteur principal. Ce serait une pauvre ressource pour le créancier. Le mot *discussion* ici est pris dans son sens strictement étymologique; c'est la traduction du mot latin *discutere* qui veut dire secouer. Le bénéfice qui est donné à la caution consiste à exiger du créancier qu'il secoue, pour ainsi dire, le débiteur principal, pour en faire sortir tout l'argent qu'il est possible d'en tirer. Cela revient à dire que le créancier doit alors obtenir un jugement contre le débiteur principal, faire saisir ses biens, et les faire vendre pour se payer.

Mais comme il s'agit là d'une faveur faite à la caution, il faut qu'elle demande à s'en prévaloir. En attendant, le créancier a le droit de la poursuivre avant d'avoir poursuivi le débiteur principal.

Comme il s'agit d'une faveur faite à la caution, elle peut

renoncer au bénéfice de discussion. Cela se fait si souvent que la clause de renonciation est devenue presque de style dans tous les cautionnements qui sont reçus par les notaires. J'appelle l'attention de ceux d'entre vous qui étudient pour le notariat, sur l'importance qu'il y a d'avertir les cautions du sens des mots qu'ils emploient, et de ne pas leur faire signer un cautionnement dont ils ne comprennent pas la portée. Je remarque que, presque invariablement, sans dire aux cautions ce que cela signifie, les notaires, après avoir constaté l'obligation de la caution, ajoutent qu'elle s'oblige solidairement avec le débiteur principal, et s'il y a plusieurs cautions, qu'elles s'obligent solidairement entre elles, renonçant aux bénéfices de discussion et de division. Je n'ai pas besoin de vous dire que ces mots sont de l'hébreux pour les gens du monde qui n'ont pas étudié la loi, et vous ne devrez jamais les employer sans en faire connaître le sens aux cautions.

Art. 1942. Le créancier n'est obligé de discuter le débiteur principal que lorsque la caution le requiert sur les premières poursuites dirigées contre elle.

Art. 1942. The creditor is not bound to discuss the principal debtor unless the surety demands it when he is first sued.

N. 2022.

Comme je vous l'ai dit il y a un instant, la discussion du débiteur principal par le créancier est une faveur faite à la caution. Il n'est donc que juste que la caution déclare la volonté de s'en prévaloir, c'est-à-dire, demande que le créancier poursuivant saisisse et fasse vendre le débiteur principal avant de procéder sur son action. Cela se fait au moyen d'une exception dilatoire, par laquelle la caution poursuivie demande que toutes les procédures du créancier sur son action soient suspendues jusqu'à ce qu'il ait discuté le débiteur principal.

Comme les exceptions dilatoires sont des plaidoyers préliminaires qui doivent être produits avant les plaidoyers au fond, si la caution laisse passer le délai donné au défendeur pour produire un plaidoyer préliminaire, elle est censée avoir renoncé à le produire. C'est ce que veut dire l'article 1942, lorsqu'il dit

que la demande de discussion doit être faite par la caution sur les premières poursuites. Le délai pour produire le plaidoyer préliminaire n'est plus aujourd'hui que de trois jours. (C. P. 164 et suivants).

On a discuté la question de savoir si la caution pouvait invoquer le bénéfice de discussion après avoir nié le cautionnement. Troplong se prononce pour l'affirmative. Mais c'est une erreur évidente, car la caution peut parfaitement invoquer le bénéfice de discussion sans se prononcer sur la question de savoir si son cautionnement est valide ou non. Du reste, la question est tranchée par notre article, puisqu'il ne fait aucune distinction, et dit que dans tous les cas le bénéfice doit être invoqué avant de plaider au fond et que la négation du cautionnement se fait par un plaidoyer au fond.

Mais la caution pourrait faire connaître au créancier son intention de se prévaloir du bénéfice de discussion avant d'avoir été poursuivie par lui. Cela pourrait se faire au moyen d'un avis signifié au créancier avec les formalités exigées par l'article suivant. En pratique, je n'ai pas connaissance que cela ait jamais été fait. La chose est d'autant plus surprenante que, chez nous, presque invariablement le créancier, avant de poursuivre la caution, lui fait envoyer par un avocat une lettre lui disant qu'il va la poursuivre si elle ne le paie pas.

Art. 1943. La caution qui requiert la discussion doit indiquer au créancier les biens du débiteur principal, et avancer les deniers suffisants pour faire la discussion.

Elle ne doit indiquer ni des biens du débiteur principal situés hors du Bas-Canada, ni des biens litigieux, ni ceux hypothéqués à la dette qui ne sont plus en la possession du débiteur.

Art. 1943. The surety who demands the discussion must point out to the creditor the property of the principal debtor and advance the money necessary to obtain the discussion.

He must not indicate property situated out of Lower Canada, nor litigious property, nor property hypothecated for the debt and no longer in the hands of the debtor.

Il ne faut pas que la discussion du débiteur principal devienne un moyen de traîner inutilement en longueur le recours du créancier contre la caution. Comme cette discussion se fait dans l'intérêt exclusif de la caution, elle doit indiquer les biens du débiteur principal qui peuvent être discutés.

Comme vous l'avez vu, il faut que ces biens du débiteur soient saisissables, situés dans la province de Québec, et non litigieux. Il faut aussi qu'ils soient encore en la possession du débiteur. Par conséquent, s'ils ont été aliénés, quand même ils seraient hypothéqués en faveur du créancier, la caution ne peut pas les indiquer, car alors, autant vaudrait dire que la caution pourrait exiger la réalisation de l'hypothèque du créancier avant de payer. De plus, il n'y a aucune raison de forcer le détenteur de l'immeuble à subir la dette plutôt que de forcer la caution elle-même à la payer.

Comme la discussion se fait dans l'intérêt de la caution, elle doit en avancer les frais, en offrant au créancier la somme nécessaire pour obtenir jugement contre le débiteur principal, et faire saisir et vendre les biens indiqués.

Les frais qui doivent être ainsi offerts doivent être consignés en cour, à moins que le tribunal devant lequel l'action contre la caution est pendante n'en décide autrement.

Art. 1944. Toutes les fois que la caution a fait l'indication de biens prescrite en l'article précédent, et qu'elle a fourni les deniers suffisants pour la discussion, le créancier est, jusqu'à concurrence des biens indiqués, responsable, à l'égard de la caution, de l'insolvabilité du débiteur principal survenue après le défaut de poursuite.

Art. 1944. Whenever the surety has indicated property in the manner prescribed by the preceding article, and has advanced sufficient money for the discussion, the creditor is, to the extent of the value of the property indicated, responsible as regards the surety, for the insolvency of the principal debtor which occurs after his default to proceed against him.

Il ne faut point que la caution soit victime de la négligence du créancier. En conséquence, si après qu'elle a indiqué les biens à discuter, et avancé les frais nécessaires pour faire la discussion, le créancier laisse le débiteur principal dissiper ses biens avant de les faire vendre, la caution a le droit de déduire de la dette ce que leur vente aurait rapporté. Si donc il est constaté qu'elle aurait rapporté assez pour payer la dette cautionnée, la caution est libérée. S'il est établi qu'elle aurait rapporté assez pour payer, disons la moitié de la dette cautionnée, la caution ne sera condamnée à payer que l'autre moitié.

Art. 1945. Lorsque plusieurs personnes se sont rendues cautions d'un même débiteur pour une même dette, elles sont obligées chacune à toute la dette.

Art. 1945. When several persons become sureties of the same debtor for the same debt, each of them is bound for the whole debt.

N. 2025.

Les cautions sont obligées solidairement, contrairement en apparence à la règle posée par l'article 1105, parceque chacune d'elles a promis de payer si le débiteur ne payait pas. Elle n'a point promis de payer sa part, mais toute la dette.

Cependant pour qu'il en soit ainsi, il faut que les cautions aient cautionné la même dette, et qu'elles l'aient cautionnée pour le même débiteur.

Art. 1946. Néanmoins, chacune d'elles peut, à moins qu'elle n'ait renoncé au bénéfice de division, exiger que le créancier divise son action et la réduise à la part et portion de chaque caution.

Lorsque dans le temps où une des cautions a fait pro-

Art. 1946. Nevertheless each of them may, unless he has renounced the benefit of division, require the creditor to divide his action and reduce it to the share and proportion of each surety.

If, at the time that one of the sureties obtained judgment

noncer la division, il y en avait of division, some of them were d'insolvables, cette caution est insolvent, such surety is tenue proportionnellement de portionately liable for their ces insolvabilités; mais elle ne insolvency; but he cannot be peut plus être recherchée à made liable for insolvencies raison des insolvabilités sur- happening after the division. venues depuis la division.

N. 2026.

Le *bénéfice de division* diffère essentiellement du *bénéfice de discussion* que nous venons d'étudier. Le *bénéfice de discussion* ne fournit à la caution qu'une exception dilatoire, et ne lui donne pas le droit de demander le rejet de l'action du créancier. Au contraire, le *bénéfice de discussion* fournit à la caution une exception péremptoire. Elle peut demander que l'action du créancier soit repoussée pour tout ce qui dépasse sa part dans la dette cautionnée.

Comme le *bénéfice de discussion*, le *bénéfice de division* est une faveur de la loi donnée à la caution. Il faut donc qu'elle manifeste l'intention d'en profiter. En conséquence, lorsqu'il y a plusieurs cautions d'une même dette, le créancier a le droit de demander qu'elles soient condamnées solidairement à payer le total. Et s'il ne demande pas que la condamnation soit divisée entre elles, le tribunal n'a pas le droit de la diviser, et il doit prononcer contre les cautions une condamnation solidaire. Mais si la division est demandée dans les conditions indiquées par notre article, le tribunal est obligé de l'accorder.

A quelle phase de la procédure le *bénéfice de division* peut-il être demandé? Il peut être demandé à n'importe quel moment jusqu'au jugement dans la cause. Le Code n'en dit rien mais c'est là la doctrine adoptée en France par la jurisprudence et les auteurs.

Une caution pourra-t-elle manifester l'intention de se prévaloir du *bénéfice de division* avant d'être poursuivie par le créancier? Je crois qu'il faut répondre dans l'affirmative si, bien entendu, la dette est exigible, car ce serait un pur caprice

de la part du créancier de poursuivre la caution pour toute la dette, alors qu'il sait qu'il ne pourra la faire condamner à payer que sa part.

La division de la dette, lorsqu'elle est demandée par la caution, ne se fait qu'entre les cautions qui sont solvables lorsqu'elle est demandée. On ne tient pas compte des cautions insolvables. Par exemple, *Secundus* s'est engagé à payer à *Primus* \$3,000; *Tertius*, *Quartus* et *Quintus* ont cautionné son obligation. Au moment où *Primus* poursuit les trois cautions, *Tertius*, l'une d'elles, est insolvable. Si les trois cautions étaient solvables chacune d'elles ne serait condamnée à payer que \$1,000; mais comme *Tertius* est insolvable, on ne le compte pas, et la division des \$3,000 ne se fera qu'entre *Quartus* et *Quintus*. Chacun d'eux sera donc condamné à payer \$1,500.

Mais dès que la division est demandée par une caution et prononcée par le tribunal, le droit du créancier pour tout ce qui dépasse la part de la caution est éteint. Si donc l'une des cautions entre lesquelles la dette a été divisée devient ensuite insolvable, c'est sur le créancier que retombera son insolvabilité.

Une question très importante en pratique est celle de savoir sur qui du créancier ou de la caution doit retomber le fardeau de la preuve: est-ce au créancier à prouver qu'une des cautions entre lesquelles on demande la division est insolvable, ou bien est-ce à la caution à prouver que ses co-fidélus sont insolvables? Il me semble que c'est au créancier à prouver que les cautions entre lesquelles il veut empêcher la division sont insolvables, car c'est lui qui prétend qu'un état de choses légalement existant pour le tribunal a été changé. En effet, puisque le créancier a accepté toutes les cautions pour garantir sa créance, il a admis implicitement qu'elles étaient toutes solvables au moment où elles ont cautionné.

Doit-on appliquer à la solvabilité des cautions les conditions indiquées dans les articles 1938 et 1939? Beaucoup d'auteurs se prononcent dans l'affirmative, mais leur opinion me paraît absolument arbitraire, et ne repose sur aucun texte de loi. L'article 1946 ne fait aucune distinction: tout ce qu'il exige pour que la division puisse être prononcée par le tribunal,

c'est que les cautions soient solvables. Or elles le sont dès qu'elles ont des biens meubles ou immeubles en quantité suffisante pour répondre de la dette cautionnée, quel que soit l'endroit où ces biens sont situés. Les articles 1938 et 1939 sont faits pour un cas tout différent de celui qui nous occupe. Les règles qu'ils posent sont fondées sur ce que, lorsqu'une personne est obligée de fournir une caution, il est entendu qu'elle doit en fournir une ayant les qualités voulues par ces articles.

On peut renoncer au bénéfice de division, et même cette renonciation, comme la renonciation au bénéfice de discussion, est, pour ainsi dire, de style dans les actes de cautionnement qui sont reçus par les notaires. Dans les grandes villes, les notaires ont des blancs imprimés de cautionnements, et dans ces blancs se trouve toujours la renonciation au bénéfice de discussion et au bénéfice de division. Ici encore, comme pour le bénéfice de discussion, je recommande à ceux d'entre vous qui devront pratiquer comme notaires de ne pas insérer dans leurs actes de cautionnement la renonciation au bénéfice de division sans expliquer aux cautions ce que cela veut dire. Car vous verrez que si l'on demande aux cautions, lorsqu'il y en a plusieurs, comment elles entendent s'obliger, chacune d'elles vous dira qu'elle n'entend s'obliger que pour sa part virile, et si vous lui dites que la renonciation au bénéfice de division aura pour effet de l'obliger à payer toute la dette, elle vous dira qu'elle ne veut pas renoncer au bénéfice de division. Les cautions ne comprennent pas cela parceque, presque invariablement, les notaires, après avoir dit qu'un tel et un tel se portent cautions pour le débiteur principal, ajoutent qu'ils s'obligent solidairement entre eux, et solidairement avec le débiteur principal, à payer la dette. Le résultat de cette manière de s'exprimer est qu'alors les cautions ne sont plus des cautions en face du créancier, mais deviennent des débiteurs principaux comme le débiteur qu'elles cautionnent.

Art. 1947. Si le créancier a divisé lui-même et volontairement son action, il ne peut revenir contre cette division,

Art. 1947. If the creditor have himself voluntarily divided his action, he can no longer recede from such division, al-

quoiqu'il y eût, même anté- though at the time some of
rieurement au temps où il l'a the sureties had become in-
ainsi consentie, des cautions solvent.
insolvables.

N. 2027.

La solidarité entre les cautions étant un avantage pour le créancier, il peut donc y renoncer. Il est censé y avoir renoncé lorsqu'il a divisé son action, c'est-à-dire, lorsqu'il a poursuivi les cautions chacune pour sa part virile.

Mais pour que cet effet se produise, il faut que le créancier ait divisé son action pour le tout, car s'il n'a poursuivi qu'une des cautions pour sa part, il est bien censé alors avoir renoncé à la solidarité quant à elle, mais il n'y pas renoncé quant aux autres.

A première vue, la disposition de l'article 1947 paraît contraire aux articles 1114 et suivants, mais il n'en est rien. Cet article suppose un acte du créancier beaucoup plus significatif que ceux dont parle les articles en question. Le créancier qui renonce à la solidarité, en divisant son action, prend à sa charge la part des cautions qu'il décharge dans l'insolvabilité des autres cautions.

Comme la renonciation à la solidarité qui résulte de la division par le créancier de son action n'est fondée que sur une présomption, cette renonciation n'a pas lieu si le créancier en divisant son action déclare expressément qu'il entend conserver son recours en entier contre toutes les cautions.

SECTION II.

DE L'EFFET DU CAUTIONNEMENT ENTRE LE DÉBITEUR
ET LA CAUTION.

Art. 1948. La caution qui s'est obligée avec le consentement du débiteur, a son recours pour ce qu'elle a payé

Art. 1948. The surety, who has bound himself with the consent of the debtor, may recover from him all that he has

pour lui, en principal, intérêts et frais, et aussi pour les frais faits contre elle, et ceux par elle légalement encourus pour et depuis la dénonciation.

Elle a aussi recours pour les dommages s'il y a lieu.

paid for him in principal, interest and costs, together with the costs incurred against him and those legally incurred by him in notifying the debtor and subsequently to such notification. He has also a claim for damages, if there be ground for it.

N. 2028.

La caution qui a payé la dette a son recours contre le débiteur principal pour se faire rembourser. Si elle a cautionné à la demande du débiteur principal, elle a alors accompli un mandat qu'il lui avait donné, et le recours qu'elle a contre lui est fondé sur ce mandat. Vous avez vu, en effet, que le mandataire qui, dans l'accomplissement de son mandat, fait des dépenses, a le droit de s'en faire rembourser. La caution peut donc alors se faire rembourser le capital, les intérêts et les frais qu'elle a payés pour ce débiteur principal, lorsque le créancier a poursuivi d'abord le débiteur principal. Mais elle ne peut se faire rembourser les frais de contestation qu'elle a faits, si elle n'a pas dénoncé au débiteur principal l'action prise contre elle par le créancier. Cette dénonciation se fait au moyen d'une action en garantie, par laquelle la caution poursuivie par le créancier demande que le débiteur principal prenne sa cause et la décharge envers le créancier.

Mais si la caution poursuivie par le créancier, au lieu d'appeler le débiteur principal en cause par une action en garantie, engage une contestation avec le créancier, elle n'a pas le droit de se faire rembourser les frais qu'elle a été obligée de payer sur cette contestation, car il est très possible que si le débiteur eût été appelé en cause par elle dès qu'elle a été poursuivie, il eût déclaré qu'il ne contestait pas l'action du créancier.

Non seulement la caution qui a cautionné à la demande du débiteur a le droit de se faire rembourser tout ce qu'elle a payé,

comme nous venons de le voir, mais elle a droit aussi de se faire payer par le débiteur les dommages qu'elle a encourus par suite du cautionnement. C'est l'application de la règle que vous avez vue en matière de mandat dans l'article 1725.

Mais on peut se demander quels sont ces dommages que la caution peut avoir encourus, en outre du paiement de la dette cautionnée et des frais. Ces dommages peuvent consister dans la perte de crédit résultant pour la caution du fait qu'elle a été poursuivie par le créancier.

Art. 1949. La caution qui s'est obligée sans le consentement du débiteur n'a droit, en payant, de recouvrer que ce que ce dernier aurait été tenu de payer si tel cautionnement n'avait pas eu lieu, sauf les frais subséquents à la dénonciation du paiement fait, qui sont à la charge du débiteur.

Elle a aussi recours pour les dommages auxquels le débiteur aurait été tenu sans ce cautionnement.

Art. 1949. The surety, who has bound himself without the consent of the debtor, has no remedy for what he has paid beyond what the debtor would have been obliged to pay had the suretyship not been entered into, saving the costs subsequent to the notice of payment by the surety, which are borne by the debtor.

The surety has also his recourse for such damages as the debtor would have been liable for in the absence of such suretyship.

N. 2028.

Lorsque la caution a cautionné sans le consentement du débiteur principal, son recours ne peut plus être fondé sur un mandat. Il ne peut être fondé que sur un quasi-contrat de gestion d'affaires. Aussi est-il limité de la même manière que celui du gérant d'affaires d'après l'article 1046. C'est pour cela qu'elle ne peut pas recouvrer plus que le débiteur principal lui-même n'aurait payé. En conséquence, celui-ci n'est pas obligé de rembourser même les frais de la première demande faite contre

la caution, parcequ'il n'est pas censé connaître le cautionnement, ni s'être obligé à libérer la caution. Mais il est obligé de rembourser les frais subséquents à la dénonciation du paiement fait par la caution. Je crois même qu'il serait obligé de payer les frais de poursuite contre la caution si celle-ci, avant d'être poursuivie, lui avait dénoncé le cautionnement et l'avait mis en demeure de payer la dette.

La caution qui a cautionné sans le consentement du débiteur a droit, dit l'article 1949, de se faire payer les dommages que le débiteur aurait été obligé de payer sans le cautionnement. Ces dommages sont ceux que le débiteur peut avoir encourus pour inexécution de son obligation. Par exemple, un entrepreneur s'est engagé à payer \$10 par jour de dommages pour son retard dans le parachèvement de son entreprise, et il a retardé de trente jours de la terminer: il a donc encouru \$300 de dommages. La caution qui a payé ces \$300 aura le droit de s'en faire rembourser.

Art. 1950. La caution qui a payé la dette est subrogée à tous les droits qu'avait le créancier contre le débiteur.

Art. 1950. The surety who has paid the debt is subrogated in all the rights which the creditor had against the debtor.

C. 1156, § 3, 1959; N. 2029.

Cette disposition est inutile: elle résultait déjà de l'article 1156, paragraphe 3.

Comme je vous l'ai déjà fait remarquer lorsque nous avons étudié la subrogation, elle n'est point nécessaire pour donner à la caution qui a payé un recours contre le débiteur, puisque, ainsi que vous venez de le voir, elle a ce recours en vertu d'un mandat si elle a cautionné avec le consentement du débiteur, et en vertu d'un quasi-contrat de gestion d'affaires si elle a cautionné sans son consentement. Mais l'avantage de la subrogation consiste à donner à la caution, pour assurer son recours contre le

débiteur principal, les mêmes garanties qui assuraient le paiement de la dette cautionnée.

Art. 1951. Lorsqu'il y a plusieurs débiteurs principaux solidaires d'une même dette, la caution qui les a tous cautionnés a, contre chacun d'eux, recours pour la répétition du total de ce qu'elle a payé.

Art. 1951. When there are several principal debtors jointly and severally bound to the same obligation, the surety who has become answerable for all of them, has his remedy against each of them for the recovery of all that he has paid.

N. 2030.

Si la caution a cautionné à la demande du débiteur principal, ce que dit notre article n'est que l'application d'une règle du mandat. En effet, vous avez vu dans l'article 1726 que, lorsqu'il y a plusieurs mandants, ils sont responsables solidairement envers le mandataire. Mais la disposition de notre article était nécessaire pour le cas où la caution a cautionné sans le consentement du débiteur, et même à son insu.

La règle posée par l'article 1951 est fondée sur ce que la caution est subrogée de plein droit au créancier qu'elle a payé, et que celui-ci pouvait exiger le total de sa créance de l'un quelconque de ses débiteurs.

Art. 1952. La caution qui a payé une première fois n'a point de recours contre le débiteur principal qui a payé une seconde fois, lorsqu'elle ne l'a pas averti du paiement par elle fait, sauf son action en répétition contre le créancier.

Lorsque la caution a payé sans être poursuivie et sans

Art. 1952. The surety who has paid first has no remedy against the principal debtor who has paid a second time without being notified of the first payment; saving his right to recover back from the creditor.

When the surety has paid before being sued and has not

avertir le débiteur principal, elle n'a point de recours contre lui dans le cas où, au moment du paiement, ce débiteur aurait eu des moyens pour faire déclarer la dette éteinte; sauf son action en répétition contre le créancier.

notified the principal debtor, he loses his remedy against such debtor if, at the time of the payment, the latter had the means of having the debt declared extinct; saving his right to recover back from the creditor.

N. 2031.

Voici le cas prévu par cet article: *Primus* prête \$1,000 à *Secundus*, et *Tertius* cautionne pour *Secundus*. *Primus* s'adresse à *Tertius* pour se faire payer, et celui-ci le paie sans avertir *Secundus*. *Primus*, qui, évidemment, agit malhonnêtement, s'adresse ensuite à *Secundus* pour se faire payer, sans lui dire qu'il a déjà été payé par *Tertius*. *Tertius* pourra-t-il se faire rembourser par *Secundus* ce qu'il a payé à *Tertius*? Notre article répond dans la négative, et c'est parfaitement raisonnable, s'il n'a pas averti *Secundus* qu'il allait payer, car *Secundus* avait raison de croire que *Primus* s'adresserait d'abord à lui pour se faire payer, et *Tertius* aurait dû, en conséquence, l'avertir du paiement qu'il avait fait.

Si, en ce cas, la caution n'a pas de recours contre le débiteur principal *Secundus*, il est évident qu'elle doit pouvoir se faire rembourser par le créancier, car celui-ci garde sans cause ce qu'il a reçu d'elle.

Il n'est pas exact de dire, comme le fait notre texte, que la caution exerce une action en répétition contre le créancier: on répète ce qu'on a payé sans le devoir; or ici ce qui a été payé par la caution était exigible d'elle; mais le Code lui a refusé le recours en remboursement contre le débiteur principal pour la punir de sa négligence de n'avoir pas averti le débiteur principal qu'elle avait payé.

Le second alinéa de l'article 1952 règle un cas tout différent de celui réglé dans le premier. *Tertius*, la caution paie *Primus*, le créancier. Lorsqu'il recourt contre *Secundus* pour se faire

rembourser, celui-ci refuse de le faire, et donne pour raison que *Tertius* n'aurait point dû payer, parceque la dette qu'il a payée était éteinte. Ce moyen de défense est-il admissible? Il faut distinguer suivant que *Tertius* a payé avant d'avoir été poursuivi par *Primus*, ou après avoir été poursuivi par lui. S'il a payé avant d'être poursuivi, il ne devait pas le faire sans en prévenir *Secundus*, afin de donner une chance à celui-ci de l'avertir de ne pas payer, s'il était d'avis que la dette n'était plus due. S'il paie sans l'avertir, il commet une faute, et n'a point de recours contre *Secundus*, parcequ'il n'a point fait l'affaire de celui-ci. Mais s'il a averti *Secundus* avant de payer, et que *Secundus* n'ait rien dit, il a son recours contre lui, parceque le silence de *Secundus* est un aveu que *Primus* a droit d'être payé.

Si *Tertius* paie après avoir été poursuivi par *Primus*, le texte de notre article paraît décider sans distinction qu'il a toujours son recours contre *Secundus* pour se faire rembourser. Ceci n'est exact que s'il a appelé *Secundus* en garantie, car, autrement, il est en faute d'avoir payé sans l'avertir. Cependant, Tropolong et plusieurs autres auteurs soutiennent le contraire, et le texte de notre article, pris trop à la lettre, paraît leur donner raison.

Chaque fois que la caution est ainsi privée de recours contre le débiteur principal, elle a droit de se faire rembourser par le créancier auquel elle a payé ce qui ne lui était point dû.

Art. 1953. La caution qui s'est obligée du consentement du débiteur peut agir contre lui, même avant d'avoir payé, pour en être indemnisée :

- 1° Lorsqu'elle est poursuivie en justice pour le paiement ;
- 2° Lorsque le débiteur a fait faillite ou est en déconfiture ;
- 3° Lorsque le débiteur s'est

Art. 1953. The surety who has bound himself with the consent of the debtor may, even before paying, proceed against the latter to be indemnified :

1. When he is sued for the payment ;
2. When the debtor becomes bankrupt or insolvent ;
3. When the debtor has

obligé de lui rapporter sa quittance dans un certain temps;

4° Lorsque la dette est devenue exigible par l'échéance du terme sous lequel elle avait été contractée, sans avoir égard au délai accordé par le créancier au débiteur sans le consentement de la caution;

5° Au bout de dix ans, lorsque l'obligation principale n'a point de terme fixe d'échéance; à moins que l'obligation principale, telle qu'une tutelle, ne soit de nature à ne pouvoir être éteinte avant un terme déterminé.

obliged himself to effect his discharge within a certain time;

4. When the debt becomes payable by the expiration of the stipulated term, without regard to the delay given by the creditor to the debtor without the consent of the surety;

5. After ten years, when the term of the principal obligation is not fixed, unless the principal obligation, such as that of a tutor, is of a nature not to be discharged before a determinate period.

C. 1961; N. 2032.

La caution qui n'a pas encore payé peut-elle exiger du débiteur principal qu'il la libère de son cautionnement? Comme vous le voyez le Code distingue entre le cas où la caution a cautionné avec le consentement du débiteur principal, et celui où elle a cautionné sans ce consentement. Les dispositions de l'article 1953 ne s'appliquent qu'au premier cas. En conséquence, jamais la caution qui a cautionné sans le consentement du débiteur principal ne peut exiger de lui qu'il la décharge de son cautionnement tant qu'elle n'a pas payé la dette cautionnée.

1°. La caution peut exiger du débiteur principal qu'il la libère de son cautionnement lorsqu'elle est poursuivie par le créancier. En pratique, la caution le fait au moyen d'une action en garantie qu'elle prend contre le débiteur principal qu'elle a cautionné.

2°. La caution peut encore se faire libérer de son cautionnement par le débiteur principal, lorsque celui-ci tombe en faillite.

ou en déconfiture. La raison de cette disposition est facile à comprendre: c'est qu'alors ses biens doivent être vendus en justice et le prix en être distribué à ses créanciers. Si la caution ne se fait pas indemniser à même le produit de la vente de ces biens, son recours, lorsqu'elle aura payé, serait parfaitement illusoire.

Du reste, il y a une autre raison pour laquelle la caution peut alors se faire indemniser par le débiteur: c'est que, d'après l'article 1092, la dette de celui-ci est devenue échue. On peut donc dire que le deuxième cas prévu par notre article est déjà compris dans le premier.

3°. Il est bien évident que, lorsque le débiteur s'est engagé à libérer la caution de son cautionnement à une certaine date, il doit la libérer en payant lui-même la dette, puisque cette convention n'a rien de contraire à l'ordre public ni aux bonnes mœurs.

4°. Voici le cas prévu par le paragraphe 4 de l'article 1953. *Primus* a prêté \$1,000 à *Secundus* qui s'est engagé à rembourser cette somme au bout de deux ans. *Tertius* s'est porté caution pour *Secundus*. Les deux ans expirés, *Primus*, au lieu d'insister à se faire payer de suite par *Secundus*, consent à lui accorder un autre délai d'un an. *Tertius* aura le droit, sans tenir compte de ce délai supplémentaire, d'exiger que *Secundus* paie la dette. La raison de cette disposition est qu'alors il y a eu entre *Secundus* et *Tertius* une convention tacite à l'effet que *Secundus* paierait les \$1,000 à l'échéance d'abord fixée.

5°. Le cas prévu par le paragraphe 5 de l'article 1953 est celui de la caution qui a cautionné une rente viagère ou une autre rente, ou qui a cautionné un commis de banque, par exemple. Comme le cautionnement est pour un temps indéfini, la caution a le droit d'exiger du débiteur qu'il la libère à l'expiration de 10 ans.

On a cru devoir introduire cette faveur pour la caution parce que, si elle pouvait être obligée indéfiniment, il serait très difficile de trouver des cautions pour des obligations qui doivent durer un temps indéfini.

Comme vous le voyez, cette faveur n'est pas donnée à la caution qui a cautionné le tuteur ou le curateur. Mais c'est de peu d'importance, parceque jamais on ne voit des tuteurs ou des curateurs faire cautionner leurs obligations.

Art. 1954. La règle contenue au dernier paragraphe du précédent article ne s'applique pas aux cautions que fournissent les officiers publics ou autres employés pour la garantie de l'exécution des devoirs de leurs charges; ces cautions ayant droit en tout temps de se libérer pour l'avenir de leur cautionnement, en donnant avis préalable suffisant, à moins qu'il n'en ait été autrement convenu.

Art. 1954. The rule contained in the last paragraph of the preceding article does not apply to sureties given by public officers, or other employees, in order to secure the fulfilment of the duties of their office; such sureties have a right at all times to free themselves from future liability under their suretyship by giving sufficient notice unless it has been otherwise agreed.

La disposition du paragraphe 5 n'est pas applicable au cautionnement des officiers publics, car vous verrez, lorsque vous étudierez le droit public, que ces officiers sont obligés de donner caution pour répondre de leur bonne conduite, mais que les cautions qu'ils donnent peuvent toujours mettre fin à leur cautionnement en donnant avis au gouvernement.

SECTION III.

DE L'EFFET DU CAUTIONNEMENT ENTRE LES CO-FIDÉJUSSEURS.

Art. 1955. Lorsque plusieurs personnes ont cautionné un même débiteur pour une même dette, la caution qui a acquitté la dette a recours contre les

Art. 1955. When several persons become sureties for the same debtor and the same debt, the surety who discharged the debt has his rem-

autres cautions chacune pour sa part et portion.

Mais ce recours n'a lieu que lorsque la caution a payé dans l'un des cas énoncés en l'article 1953.

edy against the other sureties, each for an equal share.

But he can only exercise this remedy when his payment has been made in one of the cases specified in article 1953.

N. 2033.

Voici le cas supposé par cet article. *Primus* ayant prêté \$1,000 à *Secundus*, *Tertius*, *Quartus*, *Quintus* et *Sextus* ont cautionné son obligation. *Primus*, comme il en a le droit, s'adresse à *Tertius*, et se fait payer par lui tout le montant des \$1,000. *Tertius*, veut ensuite se faire rembourser par ses co-fidés-jusseurs; combien pourra-t-il exiger de chacun d'eux? A première vue, on pourrait croire qu'il aurait droit de recourir contre n'importe lequel d'entre eux pour les \$1,000, parceque, comme vous l'avez vu dans l'article 1156, il est subrogé de plein droit à *Primus* qui, lui, avait certainement droit d'exiger le total des \$1,000 de n'importe laquelle des cautions. Mais cela aurait entraîné un circuit d'actions qui n'aurait plus eu de fin: car si *Tertius*, la caution qui a payé, pouvait exiger le total des \$1,000 de *Quartus* en vertu de la subrogation légale, *Quartus* obtenant la même subrogation aurait le droit, lui aussi, de faire payer le total des \$1,000 à *Quintus*; *Quintus* aurait le même droit envers *Sextus*; *Sextus* à son tour reviendrait, toujours en vertu de la subrogation légale, contre *Tertius*. Pour éviter ce circuit d'actions, le Code décide avec raison que *Tertius*, qui a payé toute la dette de \$1,000, n'aura de recours contre chacun de ses co-fidésjusseurs que pour un quart de cette somme.

Pour que la caution qui a payé ait ainsi son recours contre ses co-fidésjusseurs pour se faire rembourser, il faut qu'elle ait payé dans l'un des cas énumérés par l'article 1953. Si donc, dans l'espèce que je viens de supposer, *Tertius* avait payé *Primus* avant l'échéance de la dette, il n'aurait pas de recours contre ses co-fidésjusseurs avant cette échéance.

CHAPITRE III.

DE L'EXTINCTION DU CAUTIONNEMENT.

Art. 1956. L'obligation qui résulte du cautionnement s'éteint par les mêmes causes que les autres obligations.

Art. 1956. Suretyship becomes extinct by the same causes as other obligations.

C. 1179, 1185, 1186, 1191, 1199, 2228, 2229; N. 2034.

Il était inutile de dire que les obligations d'une caution s'éteignent comme les autres obligations, parceque cela allait de soi. Je vous renvoie pour les causes d'extinction des obligations à l'article 1138. Mais ce qu'il était nécessaire de dire c'est que, outre les causes d'extinction de toutes les obligations, il y a pour celles des cautions des causes d'extinction spéciales. En effet, il ne faut pas perdre de vue que l'obligation de la caution n'est qu'un accessoire de celle du débiteur principal. Or, comme il ne peut pas y avoir d'accessoire sans principal, il suit que, lorsque l'obligation du débiteur se trouve éteinte, celle de la caution doit être éteinte aussi.

Art. 1957. La confusion qui s'opère dans la personne du débiteur principal et de sa caution, lorsque l'un devient héritier de l'autre, n'éteint point l'action du créancier contre celui qui s'est rendu caution de la caution.

Art. 1957. The confusion which takes place in the person of the principal debtor or of his surety when one of them becomes heir of the other, does not destroy the action of the creditor against the surety of such surety.

N. 2035.

Voici le cas supposé par cet article. *Primus* prête \$1,000 à *Secundus*, et *Tertius* cautionne son obligation. *Quartus* cautionne ensuite le cautionnement de *Tertius*. *Secundus* meurt

laissant *Tertius* pour son héritier, ou, réciproquement, *Tertius* meurt laissant *Secundus* pour son héritier. Par la confusion qui s'opère entre *Secundus* et *Tertius*, il n'y a plus en apparence d'obligation accessoire, et comme l'obligation de *Quartus* n'est elle-même qu'un accessoire de l'obligation de *Tertius*, on aurait pu croire que l'obligation de *Quartus* se trouverait éteinte, et que *Quartus* serait libéré envers *Primus*. Vous voyez qu'il n'en est rien. Lorsqu'on y réfléchit, la chose est facile à comprendre. Ce n'est point envers *Tertius* que *Quartus* était obligé, mais envers *Primus* lui-même. Il occupait la position de quelqu'un qui cautionnerait une obligation déjà cautionnée par un autre.

Art. 1958. La caution peut opposer au créancier toutes les exceptions qui appartiennent, au débiteur principal, et qui sont inhérentes à la dette; mais elle ne peut opposer les exceptions qui sont purement personnelles au débiteur.

Art. 1958. The surety may set up against the creditor all the exceptions which belong to the principal debtor, and are inherent to the debt; but he cannot set up exceptions that are purely personal to the debtor.

C. 1932; N. 2036.

Quelles sont les défenses que la caution poursuivie par le créancier peut lui opposer? Comme son obligation n'est qu'une obligation accessoire, elle s'éteint pour toutes les causes qui éteignent l'obligation principale. En conséquence, la caution peut opposer au créancier tous les moyens de défense que le débiteur principal pourrait lui opposer, et qui sont fondés sur l'extinction de la dette principale. C'est ce que notre article appelle les exceptions inhérentes à la dette.

Mais il en est autrement des moyens de défense que pourrait opposer le débiteur principal, et qui, bien que n'éteignant point sa dette, lui permettraient, pour des considérations personnelles à lui, de faire repousser la demande du créancier. Telles sont, par exemple, la défense fondée sur la minorité et la lésion du débiteur principal, ou l'erreur, le dol, ou la violence dont est

entaché le contrat qui a donné naissance à l'obligation cautionnée. Car ces moyens de défense ne sont pas fondés sur ce que l'obligation n'existe pas, mais sur ce que, par faveur pour le débiteur, on ne permet pas au créancier de la lui faire accomplir malgré lui. Comme la caution ne mérite pas cette faveur, elle ne peut donc s'en prévaloir.

On discute en France la question de savoir si celui qui a cautionné l'obligation contractée par une femme mariée, sans l'autorisation dont elle avait besoin, peut opposer au créancier la nullité que la femme elle-même pourrait invoquer. Dans notre ancien droit, la plupart des auteurs se prononçaient pour l'affirmative, parcequ'alors, comme chez nous, l'obligation de cette femme était frappée d'une nullité absolue que pouvaient invoquer tous ceux qui y avaient intérêt. Mais il faut certainement décider le contraire chez nous. En effet, l'obligation contractée par une femme mariée, sans l'autorisation nécessaire, si elle est nulle comme obligation civile, constitue certainement une obligation naturelle. Or, chez nous, on peut cautionner une obligation simplement naturelle. (C. C. art. 1932).

Art. 1959. La caution est déchargée lorsque la subrogation aux droits, hypothèques et privilèges du créancier ne peut plus, par le fait de ce créancier, s'opérer en faveur de la caution.

Art. 1959. The suretyship is at an end when by the act of the creditor the surety can no longer be subrogated in the rights, hypothecs and privileges of such creditor.

N. 2037.

Vous avez étudié déjà les règles de la subrogation, sur les articles 1155, 1156 et 1157. Vous avez vu dans l'article 1156, paragraphe 3, qu'il y a subrogation de plein droit en faveur de celui, qui, comme la caution, paie une dette à laquelle il est tenu pour un autre. Or, voici le cas supposé par notre article: *Primus* ayant prêté \$1,000 à *Secundus*, celui-ci lui a donné, par exemple, une hypothèque ou un gage, et *Tertius* a cautionné la

dette. *Primus*, pour favoriser *Secundus*, donne mainlevée de l'hypothèque. Il s'adresse ensuite à *Tertius* pour se faire payer par lui. *Tertius* a droit de faire repousser son action, parceque, par la mainlevée qu'il a donnée de l'hypothèque que lui avait consentie *Secundus*, *Primus* a rendu impossible la subrogation légale à laquelle *Tertius* avait droit.

J'appelle spécialement votre attention sur notre article. Très souvent, lorsque vous serez à exercer votre profession, vous verrez un client dans la position de *Primus* venir vous dire ceci : *Secundus* me demande de lui donner mainlevée de l'hypothèque que j'ai contre lui ; si j'y consens cela peut-il me causer quelque dommage, en sus de la perte de mon hypothèque ? Vous voyez que vous devrez répondre que cela lui fera perdre son cautionnement, s'il en a un pour garantir sa créance.

Je vous prie de remarquer que l'article 1959 ne fait perdre au créancier son recours contre la caution que lorsque la subrogation est devenue impossible *par son fait*. C'est le cas dans l'exemple que je vous ai donné il y a un instant. Mais que faudrait-il décider si le créancier avait perdu son hypothèque, non pas par un fait positif de sa part, mais par une simple négligence. La question s'est présentée dans une cause de Vézina et Bernier (7 Q. L. R. 310). Ce que Bernier, la caution poursuivie par le créancier Vézina, lui reprochait, c'était qu'il avait perdu son hypothèque par sa négligence à en faire renouveler l'enregistrement après la mise en vigueur du cadastre. La Cour Supérieure de Québec débouta Vézina de son action. Cette décision me paraît complètement erronée. En effet, le texte de l'article 1959 ne refuse au créancier son recours contre la caution que s'il a rendu la subrogation impossible *par son fait*. Il ne parle pas de sa faute, de sa négligence, et, en l'absence d'un texte positif, je ne vois pas comment la caution pourrait invoquer un moyen de défense dont la loi ne parle pas.

Non seulement il n'y a pas de texte en faveur de la caution, dans le cas que je viens de supposer, mais l'esprit de la loi est contre elle. En effet, dans l'exemple que je viens de vous rapporter, Bernier, la caution, pouvait tout aussi bien que Vési-

na faire renouveler l'enregistrement. Il avait donc commis la même faute que Vézina.

Lorsque le créancier a, par son fait positif, perdu une garantie qu'il avait en sus du cautionnement, si cette garantie ne pouvait lui procurer le paiement que d'une partie de sa créance, perdrait-il son recours pour le tout, ou seulement jusqu'à concurrence de la valeur de cette garantie? Par exemple, dans le cas que je viens de rapporter, je suppose que l'hypothèque perdue par Vézina par suite de ce qu'il n'en avait par fait renouveler l'enregistrement, ne lui aurait rapporté que la moitié de la créance, devait-il perdre tout son recours contre Bernier, ou ne le perdre que jusqu'à concurrence de cette moitié? Je crois qu'il faut répondre qu'il n'aurait dû le perdre que pour la moitié.

On dit, à l'appui de l'opinion contraire, que l'article 1959 ne fait pas de distinction entre la perte totale et la perte partielle d'une garantie. Mais l'ensemble du texte indique très bien qu'on a voulu faire perdre au créancier ce que, par son fait, il faisait perdre à la caution.

Pour la même raison que je viens de donner, il faut décider que si la garantie perdue par le fait du créancier était absolument sans valeur, le recours du créancier contre la caution n'est pas perdu. Par exemple, l'hypothèque dont le créancier a donné mainlevée était une troisième hypothèque, et l'immeuble hypothéqué, vendu en justice, n'a pas rapporté assez pour payer même la seconde hypothèque. Il est bien évident que la mainlevée donnée par le créancier n'a causé aucun dommage à la caution.

On discute en France la question de savoir si la disposition de l'article 1959 s'applique, même lorsque la garantie que le créancier a perdue par son fait lui a été donnée après le cautionnement. Certains auteurs disent qu'il ne peut pas alors se plaindre, parce que lorsqu'il a cautionné il ne pouvait compter sur cette garantie. Cependant le texte ne fait aucune distinction entre le cas où la garantie perdue a été donnée en même temps que le cautionnement, et celui où elle a été donnée après. Il

faut donc dire que la caution peut se plaindre de la perte de cette garantie.

Art. 1960. L'acceptation volontaire que le créancier a faite d'un immeuble ou d'un effet quelconque en paiement de la dette principale, décharge la caution, encore que le créancier vienne à en être évincé.

Art. 1960. When the creditor voluntarily accepts an immoveable or any object whatever in payment of the principal debt, the surety is discharged, though such creditor should afterwards be evicted of it.

N. 2038.

Voici le cas prévu par cet article: *Primus* prête \$1,000 à *Secundus*, et *Tertius* se porte caution pour *Secundus*. Plus tard, *Primus* accepte de *Secundus* un immeuble en paiement de sa créance. Si l'immeuble lui était laissé, il n'y a aucun doute que *Tertius* serait libéré de son cautionnement. Mais, poursuivi par *Quartus* en revendication de l'immeuble qu'il a reçu en paiement, *Primus* perd sa cause, et en est évincé. Il conserve incontestablement son recours contre *Secundus*, son débiteur, mais il le perd contre *Tertius*, la caution. Ceci est en contradiction avec l'article qui dit que la dation en paiement n'éteint pas la dette, si le créancier à qui elle a été faite est évincé de la chose qui lui a été donnée. Mais le texte de notre article est tellement clair qu'il est inutile de discuter la question.

Art. 1961. La simple prorogation de terme accordée par le créancier au débiteur principal ne décharge point la caution; celle qui s'est obligée du consentement du débiteur peut, en ce cas, poursuivre le débiteur pour le forcer au paiement.

Art. 1961. The surety who has become bound with the consent of the debtor is not discharged by the delay given to such debtor by the creditor. He may in the case of such delay sue the debtor in order to compel him to pay.

C. 1953, § 4; N. 2039.

Primus prête \$1,000 à *Secundus*, et *Tertius* cautionne pour celui-ci. Le prêt est remboursable au bout d'un an, mais *Primus* consent à donner un nouveau délai d'un an à *Secundus*. *Tertius*, poursuivi par *Primus*, pourra-t-il invoquer comme défense cette prolongation de délai accordée à *Secundus*? Vous voyez que le Code décide dans la négative. Vous trouvez la raison de cette décision dans la suite de l'article; ou bien *Tertius* a cautionné à l'insu de *Secundus*, et alors il n'a rien à dire de ce qui peut intervenir entre *Primus* et *Secundus*. Ou bien, au contraire, il a cautionné à la demande de *Secundus*, et alors il a le droit de poursuivre *Secundus* pour se faire libérer sans attendre l'expiration du nouveau délai donné par *Primus*.

CHAPITRE IV.

DE LA CAUTION LÉGALE ET DE LA CAUTION JUDICIAIRE.

Art. 1962. Toutes les fois qu'une personne est obligée par la loi ou par une condamnation à fournir caution, elle doit remplir les conditions prescrites par les articles 1938, 1939 et 1940.

Lorsqu'il s'agit d'une caution judiciaire, la personne offerte comme caution doit en outre être susceptible de la contrainte par corps.

Art. 1962. Whenever a person is required by law or by order of a court to find a surety, he must conform to the conditions prescribed by articles 1938, 1939 and 1940.

In the case of judicial suretyship, the person offered must moreover not be exempt from civil imprisonment.

C. 2034, 2021; P. 559 et s., 833, § 3, 835; N. 2040. (1)

Le premier alinéa de cet article n'est qu'une application de l'article 1938. Une personne peut être obligée de donner caution en

¹ Voir le Statut 63 Viet., ch. 44, autorisant les compagnies de garantie à se porter cautions en justice.

vertu d'une loi; tel est le cas de l'usufruitier et de celui qui interjette appel. Elle peut être obligée de donner caution en vertu d'une condamnation, comme, par exemple, lorsqu'un défendeur poursuivi en revendication d'une chose mobilière demande la possession de la chose revendiquée. Il ne l'obtient qu'à la condition de donner caution. Il en est de même encore du défendeur contre lequel un *capias* a été émis, et qui veut se faire mettre en liberté. Il n'obtient sa liberté qu'à la condition de donner caution.

Comme je vous l'ai déjà dit, le second alinéa de l'article 1962 montre l'importance qu'il y a de distinguer le cautionnement légal du cautionnement judiciaire. En effet, la caution judiciaire doit, non seulement remplir toutes les conditions indiquées par les articles 1938, 1939 et 1940, mais elle doit en remplir aussi une autre: c'est d'être susceptible de contrainte par corps. On ne pourrait donc pas offrir comme caution judiciaire une femme, ni un ministre du culte, parce que ces personnes ne peuvent pas être emprisonnées pour dettes.

Art. 1963. Celui qui ne peut pas trouver de caution est reçu à donner à la place, en nantissement, un gage suffisant.

Art. 1963. When a person cannot find surety he may in lieu thereof deposit some sufficient pledge.

N. 2041.

Je vous prie de remarquer que cet article, qui est sous la rubrique de la caution légale et de la caution judiciaire, ne s'applique qu'à ces deux espèces de cautionnement, et non au cautionnement conventionnel. En conséquence, celui qui est obligé en vertu d'une convention de donner un cautionnement n'a pas le droit d'y substituer un gage ou une hypothèque.

Dans les cas où un débiteur obligé de donner caution veut offrir à la place un gage, il faut que ce gage soit suffisant. Or, pour qu'il soit suffisant il faut que la chose donnée en gage puisse, vendue en justice, rapporter assez pour payer en capital, intérêts et frais la dette cautionnée.

Art. 1964. La caution judiciaire ne peut point demander la discussion du débiteur principal.

Art. 1964. A judicial surety cannot demand the discussion of the principal debtor.

N. 2042.

Il faut conclure de cet article que la caution légale a le droit de demander la discussion du débiteur principal, comme la caution conventionnelle le peut. En conséquence, la caution sur un appel jouit du bénéfice de discussion si elle n'y a pas renoncé, puisqu'elle est une caution légale.

Dans la pratique la question ne se présente pas, parceque invariablement on fait signer aux cautions en appel une formule de cautionnement dans laquelle elles s'obligent solidairement.

Art. 1965. Celui qui a simplement cautionné la caution judiciaire ne peut demander la discussion du débiteur principal, ni de la caution.

Art. 1965. He who is simply surety of a judicial surety cannot demand the discussion of the principal debtor nor of the surety.

N. 2043.

Il s'agit ici d'un certificateur de caution; celui-ci peut-il demander la discussion de la caution ou du débiteur principal? Vous voyez que non.

TITRE XVI.

DU CONTRAT DE NANTISSEMENT.

Art. 1966. Le nantissement est un contrat par lequel une chose est mise entre les mains du créancier, ou, étant déjà entre ses mains, est par lui rete-

Art. 1966. Pledge is a contract by which a thing is placed in the hands of a creditor, or, being already in his possession, is retained by him

nue, du consentement du propriétaire, pour sûreté de la dette. with the owner's consent, in security for his debt.

La chose peut être donnée soit par le débiteur ou par un tiers en sa faveur. The thing may be given either by the debtor or by a third person in his behalf.

1740 et s.; N. 2071, 2077.

Le nantissement est un contrat par lequel une personne, à laquelle une autre remet la possession d'une chose pour garantir le paiement d'une créance, s'engage à la rendre lorsque cette créance sera éteinte.

La définition qu'en donne notre article est incomplète, puisque le nantissement étant un contrat est nécessairement une convention productive d'obligations. Or la convention définie ici n'en produit aucune, et donne seulement des droits au créancier.

Comme dans le droit romain, le nantissement, chez nous, est un contrat réel, et le créancier gagiste ne s'engage point sans que la chose qu'il s'agit de donner en gage lui soit remise. D'un autre côté, il n'y a point de gage pour le créancier sur la chose donnée en nantissement si la possession ne lui en est pas remise.

Mais je vous prie de ne point confondre le contrat de nantissement, dont il est question ici, avec le contrat de garantie qui consiste à transférer au créancier la propriété d'une chose mobilière ou immobilière pour assurer le paiement de ce qui lui est dû. Il est d'autant plus important de ne point faire cette confusion, que la convention dont je viens de parler est très commune en pratique. Tous les jours, en effet, vous voyez des débiteurs transférer à leurs créanciers la propriété d'une chose comme garantie de leurs dettes. En ce cas, ce ne sont pas les dispositions que nous allons voir pour le gage qui s'appliquent, mais c'est la règle posée par l'article 1025. En conséquence, il n'y a pas besoin en ce cas que la possession de la chose soit remise au créancier, puisque, d'après cet article, il devient propriétaire par la seule convention, alors même que la possession de la chose ne lui serait pas transférée. C'est ce qu'a décidé la Cour Suprême dans la cause de Salvat et Vassal. La Cour d'Appel, cassant le jugement

de la Cour Supérieure d'Arthabaska, avait décidé que Salvas, auquel sa débitrice avait transféré la propriété d'un immeuble comme sûreté de sa dette, n'avait pas acquis de droit de gage, parceque la possession de l'immeuble ne lui avait pas été transférée. C'était une erreur manifeste, provenant d'une confusion entre le vrai contrat de gage et un contrat de vente destiné à remplacer le gage. (R. O. 5 B. R. 349; 27 S. C. R. 68).

Le contrat de gage suppose toujours l'existence d'une dette, mais il n'est point nécessaire que cette dette soit celle de la personne qui donne la chose en gage.

Art. 1966a. Les articles 1488, 1489 et 2268 s'appliquent au contrat de nantissement.

Art. 1966a. Articles 1488, 1489 and 2268 apply to the contract of pledge.

S. ref. art. 5823.

Le renvoi que fait cet article aux articles 1488, 1489 et 2268, veut dire que les règles qui valident en certains cas la vente de la chose d'autrui s'appliquent aussi au nantissement de la chose d'autrui.

CHAPITRE I.

DU NANTISSEMENT DES IMMEUBLES.

Art. 1967. Les immeubles peuvent être donnés en nantissement aux termes et conditions convenus entre les parties. En l'absence de conventions spéciales, les fruits s'imputent d'abord en paiement des intérêts de la dette et ensuite sur le principal. Si la dette ne porte pas intérêt,

Art. 1967. Immovables may be pledged upon such terms and conditions as may be agreed upon between the parties. If no special agreement be made, the fruits are imputed first in payment of interest upon the debt and afterwards upon the principal. If no interest be payable the imputa-

l'imputation se fait en entier sur le principal.

Le nantissement des immeubles est sujet aux règles contenues dans le chapitre qui suit, en autant que ces règles peuvent y être applicables.

tion is made wholly upon the principal.

The pledge of immoveables is subject to the rules contained in the following chapter, in so far as they can be made to apply.

N. 2072, 2085.

Quelles sont les choses que l'on peut donner en nantissement? On peut donner toutes sortes de biens meubles ou immeubles qui peuvent être vendus en justice.

Si c'est un immeuble qui a été donné en nantissement, quels sont les droits du créancier et de celui qui a donné la chose en nantissement, sur les fruits que peut produire l'immeuble? Ces fruits sont imputés sur les intérêts de la créance, si elle en comporte, et si elle n'en comporte pas ils le sont sur le capital même.

Les termes et conditions dont parle notre article ont pour objet de régler les droits du créancier sur l'immeuble donné en nantissement.

Autrefois, la loi défendait la convention en vertu de laquelle le créancier pouvait garder la chose s'il n'était pas payé. Aujourd'hui il n'y a aucun doute que cette convention est valide. En effet, elle n'est contraire ni à l'ordre public, ni aux bonnes mœurs.

Peut-on donner en gage une créance? Cela n'est pas douteux; c'est même ce qui se voit le plus souvent en pratique. Vous voyez tous les jours des débiteurs donner en gage à leurs créanciers des obligations (*déventures*) de corporations municipales, de compagnies de chemins de fer, etc.

Je vous ai dit il y a un instant que, pour que le créancier acquiert un véritable droit de gage sur la chose donnée en nantissement, il faut que la possession lui en soit remise; mais gardez vous bien de croire, comme on le fait très souvent, qu'il faut pour cela qu'on lui remette la détention matérielle de la chose donnée en gage. Comme je vous l'ai déjà dit, la possession d'une chose consiste dans un état de fait qui permet de se comporter en maître envers elle. Or, tous les jours vous voyez des gens qui

ont des marchandises en entrepôt, les donner en gage aux banques. Pour le faire ils se contentent d'endosser en faveur de la banque le reçu du gardien d'entrepôt par lequel il s'est engagé à remettre la marchandise au propriétaire ou à son ordre.

Est-il nécessaire que la dation en gage se fasse en même temps que l'obligation est contractée? Non; elle peut se faire après. Elle peut même se faire avant, mais elle ne produit aucun droit de gage tant que l'obligation n'existe pas.

Comme la chose est donnée en gage pour sûreté d'une créance, elle ne doit être remise par le créancier que lorsqu'il n'en a plus besoin, c'est-à-dire, lorsque sa créance est éteinte. Ce qui doit être remis au créancier lorsque la créance est éteinte, c'est la chose même qui a été donnée en gage, et non point sa valeur.

CHAPITRE II.

DU GAGE.

Art. 1968. Le nantissement d'une chose mobilière prend le nom de *gage*. **Art. 1968.** The pledging of moveable property is called pawning.

N. 2072.

Le contrat de gage ne diffère du contrat de nantissement que par son nom et par la différence de nature des choses qui en font l'objet.

Art. 1969. Le gage confère au créancier le droit de se faire payer sur la chose qui en est l'objet par privilège et préférence aux autres créanciers. **Art. 1969.** The pawn of a thing gives to the creditor a right to be paid from it by privilege and preference before other creditors.

C. 1994, § 4, 2001; N. 2073.

Art. 1970. Le privilège ne subsiste qu'autant que le gage **Art. 1970.** The privilege subsists only while the thing

<p>reste en la possession du créancier ou d'un tiers convenu entre les parties.</p>	<p>pawned remains in the hands of the creditor or of the person appointed by the parties to hold it.</p>
---	--

C. 1182; N. 2076.

En général, les biens d'un débiteur sont le gage commun de ses créanciers (C. C. 1981), et ils sont admis à se faire payer sur le produit de leur vente en justice au marc la livre (C. C. 1981). Mais il n'en est point ainsi de ceux donnés en nantissement: le créancier nanti a un privilège sur le produit de leur vente en justice (C. C. 1994). Toutefois, si les biens donnés en nantissement sont des immeubles, les créanciers qui ont des hypothèques passent avant les créanciers gagistes.

En tout cas, le créancier gagiste ne conserve son droit de gage et son privilège que s'il garde la possession de la chose qui lui a été donnée en nantissement. S'il en perd la possession, il perd son droit de gage.

De plus, le créancier gagiste n'a de privilège, en général, que si la chose lui a été donnée en gage par son propriétaire. Sauf le cas de la dation en gage par un facteur, cas que nous avons vu lorsque nous avons étudié le mandat, et les cas mentionnés dans l'article 1966a, celui qui n'est pas propriétaire d'une chose ne peut la donner en gage de manière à conférer un droit réel au créancier gagiste.

Art. 1971. A l'exception du prêteur sur gage, le créancier ne peut, à défaut de paiement de la dette, disposer du gage. Il peut le faire saisir et vendre suivant le cours ordinaire de la loi, en vertu du jugement d'un tribunal compétent, et être payé par préférence sur les deniers prélevés. Néanmoins, cette disposition ne s'é-

Art. 1971. Saving pawn-brokers, no creditor can, in default of payment of the debt, dispose of the thing given in pawn. He may cause it to be seized and sold in the usual course of law under the authority of a competent court and obtain payment by preference out of the proceeds. This provision, however, does

tend pas aux bois qui sont donnés en gage conformément aux dispositions de l'acte 29 Vict., chap. 19, ni quand il s'agit des banques, aux effets et marchandises donnés en gage conformément à la loi concernant les banques et le commerce de banque.

Le créancier peut aussi stipuler qu'à défaut de paiement il aura droit de garder le *gage*.

S. R. Q., art. 1221 ; S. R. C., ch. 29, sect. 77, 78 ; N. 2078.

Art. 1972. Le débiteur est propriétaire de la chose jusqu'à ce qu'elle soit vendue ou qu'il en soit disposé autrement. Elle reste entre les mains du créancier seulement comme un dépôt pour assurer sa créance.

not apply to timber, which is pledged under the provisions of the act 29 V., c. 19, nec to banks as regards goods and merchandise given in security, under the provisions of the law respecting banks and banking.

The creditor may also stipulate that in default of payment he shall be entitled to retain the thing.

Art. 1972. The debtor is owner of the thing pledged until it is sold or otherwise disposed of. It remains in the hands of the creditor only as a deposit to secure his debt.

N. 2079.

Le créancier auquel une chose a été donnée en nantissement n'en devient point propriétaire, même si celui qui la lui a donnée en gage en était propriétaire : il n'en acquiert que la possession et le droit de la faire vendre en justice pour se faire payer sur le produit de la vente. Il n'a pas le droit de s'en servir, à moins d'y être autorisé par une convention spéciale. Il n'a pas même le droit de la vendre sans avoir obtenu un jugement contre son débiteur. Ayant obtenu ce jugement, il fait saisir la chose donnée en gage, la fait vendre en justice, et se fait payer sur le produit de sa vente au rang de son privilège de gagiste.

Cette règle ne s'applique pas au cas où c'est du bois de commerce qui a été donné en gage à une banque. En vertu du sta-

aut auquel renvoie l'article 1971, la banque a le droit de vendre le bois qui lui a été donné en gage et de se payer sur le prix.

Peut-on convenir que s'il n'est pas payé, le créancier aura le droit de garder la chose donnée en gage? Cela était défendu dans notre ancien droit et l'est encore dans le droit français moderne. Mais vous voyez qu'il en est autrement chez nous, et que cette convention est expressément autorisée par l'article 1971.

Comme je vous l'ai dit il y a un instant, le créancier, à moins d'une convention au contraire, n'a pas le droit de se servir de la chose donnée en gage, ni même d'en garder les fruits, si ce n'est en déduction de sa créance.

Ce n'est point le mot *débiteur* qui devrait se trouver dans l'article 1972, mais *la personne qui a donné la chose en gage*, car il est bien évident que si elle a été donnée en gage par un autre que le débiteur, c'est cet autre qui en demeure propriétaire.

Il n'est pas vrai de dire, non plus, que la personne qui a donné la chose en gage en reste propriétaire; elle conserve tout simplement les droits qu'elle avait sur la chose. En un mot, tout ce que veut dire le texte de l'article 1972, c'est que le créancier gagiste n'a pas d'autre droit que de se faire payer sur le prix de vente de la chose donnée en gage lorsqu'elle est vendue en justice.

Lorsque l'article 1972 dit que la chose donnée en gage reste entre les mains du créancier seulement comme un dépôt, il veut dire que le créancier gagiste n'y a pas plus de droit que n'en aurait un dépositaire. En conséquence, je le répète, il ne peut ni s'en servir, ni en retirer des revenus. S'il en retire des revenus ceux-ci vont en déduction des intérêts d'abord, puis du capital de sa créance.

Art. 1973. Le créancier répond de la perte ou détérioration du gage selon les règles établies au titre *Des obligations*.

De son côté le débiteur est tenu de rembourser au créan-

Art. 1973. The creditor is liable for the loss or deterioration of the thing pledged according to the rules established in the title *Of Obligations*.

On the other hand, the debtor is obliged to repay to the

cier les dépenses nécessaires creditor the necessary expenses
que celui-ci a faites pour la incurred by him in the pre-
conservation du gage. servation of the thing.

N. 2080.

Le créancier est obligé de rendre la chose qui lui a été donnée en gage, dès que la dette qu'elle garantit est éteinte de quelque manière que ce soit. Il doit donc garder la chose pour pouvoir remplir cette obligation, et il doit apporter à sa garde la diligence d'un bon père de famille. C'est là, en effet, la règle posée par l'article 1064, auquel notre article renvoie.

Bien que le Code ne le dise point, le créancier gagiste est obligé de rendre compte des fruits de la chose, s'il n'a point été autorisé à les garder, et il est même responsable des fruits qui n'ont pas été perçus par sa négligence, et qui auraient pu l'être avec une diligence convenable.

Pour sanctionner ces obligations du créancier gagiste, celui qui a donné la chose en gage a contre lui l'action de gage *actio pignoratitia directa*. Mais cette action ne lui appartient que lorsque la créance est complètement éteinte, car tant qu'il en reste une partie quelconque de dûe le gage entier la garantit, parceque le droit de gage est indivisible.

Si le contrat de gage produit des obligations pour le créancier, il en produit aussi pour le débiteur. D'abord, celui-ci est obligé de conférer au créancier un vrai droit de gage. En conséquence, le créancier a un droit d'action contre lui s'il n'avait pas le droit de donner la chose en gage, ou si, à raison d'une hypothèque dont est affectée la chose donnée en nantissement, elle ne procure pas au créancier un gage suffisant, ou encore si la chose donnée en gage a des vices qui lui enlèvent presque toute sa valeur. Tel serait, par exemple, le cas où un débiteur aurait donné en gage un cheval affecté d'un vice rédhibitoire.

Le débiteur qui a donné la chose en gage est aussi obligé de rembourser au créancier gagiste les dépenses qu'il a faites pour la conservation de la chose. Par exemple, un cheval donné en gage tombe malade sans aucune faute du créancier gagiste, et

celui-ci le fait soigner par un médecin vétérinaire; le débiteur sera obligé de rembourser ce qui a été payé à cet homme de l'art.

Art. 1974. S'il est donné en gage une créance portant intérêt, le créancier impute ces intérêts sur ceux qui peuvent lui être dus.

Si la dette, pour sûreté de laquelle la créance est donnée, ne porte pas intérêt, l'imputation des intérêts du gage se fait sur le capital de la dette.

Art. 1974. If a debt bearing interest be given in pledge, the interest is imputed by the creditor in payment of the interest due to him.

If the debt for the security of which the pledge is given do not bear interest, the imputation of the interest of the debt pledged is made upon the capital of the former.

N. 2081.

Cet article est la répétition de l'article 1967. Il montre que, chez nous, on peut donner en nantissement une créance. Cela se fait au moyen d'un transport régulier, ou au moyen d'un endossement s'il s'agit d'une créance constatée par un titre à ordre ou par la simple remise s'il s'agit d'un effet au porteur.

Le créancier gagiste mis en possession de la créance qui lui a été donnée en gage en retire seul les intérêts. Il doit alors les imputer sur les intérêts qui lui sont dûs, et si la créance garantie n'en porte pas, ils vont en déduction du capital.

Art. 1975. Le débiteur ne peut, à moins que le détenteur du gage n'en abuse, en réclamer la restitution qu'après avoir entièrement payé la dette en capital, intérêts et frais.

S'il est contracté une autre dette après la mise en gage, et qu'elle devienne exigible avant celle pour laquelle le gage a

Art. 1975. The debtor cannot claim the restitution of the thing given in pledge, until he has wholly paid the debt in principal, interest and costs; unless the thing is abused by the creditor.

If another debt be contracted after the pledging of the thing and become due before

été donné, le créancier ne peut être tenu de rendre le gage avant d'être payé de l'une et de l'autre dette.

that for which the pledge was given, the creditor is not obliged to restore the thing until both debts are paid.

N. 2082.

Quand celui qui a donné une chose en gage peut-il en exiger la restitution? Ce n'est que lorsque toute la dette pour laquelle elle a été donnée en gage a été éteinte, car le gage est indivisible. Tant qu'il reste une partie quelconque de la dette garantie, le créancier a le droit de garder en entier la chose ou la créance donnée en gage.

Si, en général, le créancier ne peut pas être forcé de rendre la chose donnée en gage tant qu'il lui reste dû quelque chose sur la créance garantie, il en est autrement lorsqu'il abuse de cette chose, et il en abuse, d'abord, s'il en fait usage, puisque, comme nous l'avons vu, à moins de convention au contraire, il n'a point le droit de s'en servir. Il en abuse encore, au sens de notre article, lorsqu'il n'en prend pas les soins qu'il est obligé d'en prendre.

Voici le cas prévu par le second alinéa de l'article 1975. *Primus* prête à *Secundus* \$1,000 remboursables dans deux ans, et *Secundus* lui donne en gage cinq actions de la banque de Montréal. Plus tard, *Secundus* achète de *Primus* un piano au prix de \$500 payables à trois mois de date. Les \$500 dues pour le piano deviennent échues avant l'échéance des \$1,000. Cette dernière somme étant payée, *Secundus* peut-il forcer *Primus* à lui rendre les cinq actions données en gage? Non, il est censé avoir consenti à ce qu'elles fussent en gage pour garantir le prix du piano.

Je vous prie de remarquer les conditions exigées pour que le créancier gagiste ait ainsi le droit de garder la chose donnée en gage après l'extinction de la dette pour la garantie de laquelle elle a d'abord été donnée. La première condition c'est que la nouvelle dette ait été contractée après celle pour laquelle la chose a été donnée en gage. Si donc, dans l'exemple que je vous ai donné, le piano avait été vendu à *Secundus* avant l'emprunt des \$1,000, *Primus* n'aurait pas le droit de garder les actions

de la banque de Montréal après l'extinction de la dette de \$1,000. La seconde condition c'est que la seconde dette contractée après celle pour laquelle la chose a été donnée en gage devienne échue avant celle-ci. Par conséquent, dans l'exemple que je viens de vous donner, si le prix du piano n'était exigible qu'après les \$1,000 prêtées, *Primus* ne pourrait garder les actions après avoir été payé des \$1,000.

Art. 1976. Le gage est indivisible nonobstant la divisibilité de la dette. L'héritier du débiteur qui paie sa part de la dette ne peut demander sa part du gage tant qu'il reste dû quelque partie de la dette.

L'héritier du créancier qui reçoit sa portion de la dette ne peut non plus remettre le gage au préjudice de ceux de ses cohéritiers qui n'ont pas été payés.

Art. 1976. The pledge is indivisible although the debt be divisible. The heir of the debtor who pays his portion of the debt cannot demand his portion of the thing pledged while any part of the debt remains due.

Nor can the heir of the creditor who receives his portion of the debt restore the thing pledged to the injury of those of his coheirs who are not paid.

N. 2083.

Primus prête \$1,000 à *Secundus*, qui lui donne en gage quatre actions de la Banque de Montréal. *Secundus* meurt, laissant pour héritiers *Tertius* et *Quartus*. Chacun de ces héritiers ne doit que \$500 sur les \$1,000, et il est propriétaire de deux des quatre actions de la Banque de Montréal. Si *Quartus* paie sa part des \$1,000, a-t-il le droit d'exiger la restitution des deux actions dont il est propriétaire? Non; toutes les actions données en gage, et chacune d'elles, garantissent toute la dette et chacune de ses parties.

C'est là le principe de l'indivisibilité de l'hypothèque, que nous étudierons sur l'article 2017.

Il faudrait décider de la même manière si c'était *Primus* qui mourait laissant deux héritiers.

Art. 1977. Les droits du creditor in the thing pledged est donnée en gage sont subordonnés à ceux qu'y ont des tiers, suivant les dispositions contenues au titre *Des privilèges et hypothèques*.

Art. 1977. The rights of the creditor in the thing pledged to him are subject to those of third parties upon it, according to the provisions contained in the title *Of Privileges and Hypothecs*.

Il s'agit dans cet article du nantissement d'un immeuble. Ce nantissement ne donne de privilège au créancier qu'en face des créanciers chirographaires. Il ne peut donc pas l'opposer au créancier hypothécaire qui a fait enregistrer son hypothèque.

La disposition de cet article trouve son application quant aux choses mobilières données en gage, en ce sens que le privilège du gagiste est, comme nous le verrons, primé par plusieurs autres privilèges.

Art. 1978. Les règles contenues dans ce chapitre sont, en matières commerciales, subordonnées aux lois et aux usages du commerce.

Art. 1978. The rules contained in this chapter, are subject in commercial matters to the laws and usages of commerce.

N. 2084.

La disposition de cet article signifie que, si dans le commerce, il y a un usage bien établi qui diffère des dispositions du Code, cet usage l'emporte sur elles.

Art. 1979. Les règles spéciales concernant le métier de prêteur sur gage sont contenues dans les lois relatives aux prêteurs sur gage et aux prêts sur gage. Les lois fédérales concernant les banques et le commerce de banque, en ce qu'elles se rapportent aux banques, et

Art. 1979. The special rules relating to the trade of pawn-broking are contained in the laws respecting pawn-brokers and pawn-broking.

The Federal acts respecting banks and banking, in so far as banks are concerned, and

le chapitre 54 des *Statuts Refondus* du Canada en ce qui concerne les particuliers, contiennent des dispositions spéciales pour le transport par endorsement des connaissements, spécifications de bois, reçus ou certificats donnés par les gardiens d'entrepôts ou de quais, meuniers, maîtres de vaisseaux ou entrepreneurs de transport, fait en faveur des banques constituées ou des particuliers comme gage, et pour la vente des effets et marchandises représentés par tels documents.¹

chapter 54 of the consolidated statutes of Canada, as respects private persons, contain special provisions for the transfer by endorsement of bills of lading, specifications of timber and receipts by warehousemen, millers, wharfingers, masters of vessels or carriers, to incorporated banks, or to private persons, as collateral security, and for the sale of the merchandise and effects represented by such instruments.

N. 2084.

Les règles auxquelles cet article renvoie se trouvent maintenant dans les articles 7457 et suivants des Statuts Refondus de Québec.

La loi fédérale concernant les banques et le commerce de banques est aujourd'hui le chapitre 29 des Statuts Révisés du Canada.

Quant au transport des reçus de gardiens d'entrepôts ou de quais, de meuniers, de maîtres de vaisseaux ou d'entrepreneurs de transport, il est aujourd'hui réglé par le chapitre 118 des Statuts Révisés du Canada.

¹ Voir S. Ref.

TITRE XVII.

DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES.

CHAPITRE I.

DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES.

Art. 1980. Quiconque est obligé personnellement est tenu de remplir son engagement sur tous ses biens mobiliers et immobiliers, présents et à venir, à l'exception de ceux qui sont spécialement déclarés insaisissables.

Art. 1980. Whoever incurs a personal obligation, renders liable for its fulfilment all his property, moveable and immovable, present and future, except such property as is specially declared to be exempt from seizure.

P. 598, 599; N. 2092.

Cet article serait mieux placé dans le Code de Procédure que dans le Code Civil, car il touche à l'exécution des jugements, et on aurait dû le transporter dans le Code de Procédure, lorsqu'on y a transporté les articles qui concernent la contrainte par corps.

Chez nous, ce n'est que par exception que les jugements peuvent s'exécuter sur la personne de ceux contre lesquels ils ont été rendus. En général, ils ne peuvent s'exécuter que sur les biens, la contrainte par corps n'étant admise que dans des cas très rares. La règle générale est que tout débiteur doit accomplir ses obligations à même tous ses biens.

L'article 2092 du code Napoléon, qui correspond à notre article 1980, emploie les expressions: *quiconque s'est obligé*. On a critiqué avec raison cette manière de s'exprimer parceque, prise à la lettre, elle signifierait que la règle dont il s'agit ne s'applique qu'au débiteur qui s'est obligé volontairement, et non à celui qui se trouve obligé contre sa volonté, en vertu d'un délit

et d'un quasi-délit. Les rédacteurs de notre code ont corrigé cette expression du Code Napoléon, en remplaçant les mots *quiconque s'est obligé* par les mots *quiconque est obligé*.

Le mot *personnellement*, mis après *quiconque est obligé*, est parfaitement inutile, car celui qui est obligé est toujours obligé personnellement, puisque, comme nous l'avons vu, l'obligation est un lien de droit attaché à la personne du débiteur. Mais on a voulu, en employant l'expression *personnellement*, distinguer la véritable obligation de ce qu'on appelle improprement l'obligation hypothécaire, c'est-à-dire, l'obligation du détenteur d'un immeuble hypothéqué. Ce détenteur n'est point obligé du tout d'accomplir l'obligation pour sûreté de laquelle l'immeuble est hypothéqué; c'est l'immeuble lui-même qui, si je puis employer cette expression, est obligé à l'accomplissement de l'obligation.

Par les mots *est tenu de remplir son engagement sur tous ses biens*, on veut dire que, si le débiteur ne paie pas son créancier, celui-ci ayant obtenu contre lui un jugement peut faire saisir et vendre tous ses biens et se faire payer sur leur prix.

C'est sur tous les biens mobiliers et immobiliers du débiteur que le créancier peut se faire payer. Cela comprend donc les actions qui appartiennent au débiteur puisque ces actions constituent des biens. C'est pour cela que l'article 1031 dit que le créancier peut exercer les droits et actions de son débiteur, si celui-ci, à son préjudice, refuse ou néglige de les exercer. Cela comprend aussi les brevets d'invention, la propriété littéraire et artistique, les marques de fabrique, les actions dans les compagnies, puisque toutes ces choses sont des biens.

Cela devrait comprendre aussi la part du débiteur dans une société, puisque cette part constitue un bien, et qu'il n'y a aucun texte qui l'exempte de la saisie. Cependant une jurisprudence presque uniforme déclarait, chez nous, qu'un créancier ne pouvait pas saisir la part de son débiteur dans une société. Cette jurisprudence a été mise de côté, quant aux sociétés commerciales, par le nouveau Code de Procédure Civile.

La seule exception au droit donné au créancier de se faire payer à même le produit de la vente en justice des biens de son débiteur, est quant aux biens spécialement déclarés insaisissables.

Ainsi les tribunaux n'ont aucune discrétion à observer sur la question de savoir si un bien est ou n'est pas saisissable. Pour qu'il soit insaisissable il faut qu'un texte le déclare spécialement, c'est-à-dire, nommément tel. Les tribunaux n'ont donc pas le droit de déclarer un bien saisissable même par analogie.

Le nouveau Code de Procédure, dans ses articles 598 et 599, énumère les biens qui sont insaisissables pour le tout ou pour partie.

Que veulent dire les mots *présents et à venir*? Les biens présents sont ceux qu'a le débiteur au moment où il devient obligé, et les biens à venir sont ceux qu'il acquiert par la suite.

Gardez-vous bien cependant de croire que les biens que possède le débiteur au moment où il devient obligé sont engagés au paiement de son obligation, au point qu'il ne pourra pas les aliéner, ou que s'il les aliène le créancier a le droit de les suivre entre les mains de celui qui les a acquis. Du moment que les biens d'un débiteur ont été aliénés, ils cessent d'être assujettis à l'accomplissement de ses obligations. Le seul moyen qu'ait alors le créancier pour se faire payer à même le produit de leur vente en justice, c'est de les faire revenir dans le patrimoine de son débiteur au moyen d'une action paulienne ou révocatoire. Nous avons étudié les règles de celle-ci sous les articles 1032 et suivants.

Art. 1981. Les biens du débiteur sont le gage commun de ses créanciers, et, dans le cas de concours, le prix s'en distribue par contribution, à moins qu'il n'y ait entre eux des causes légitimes de préférence.

Art. 1981. The property of a debtor is the common pledge of his creditors, and where they claim together they share its price rateably, unless there are amongst them legal causes of preference.

N. 2093.

Lorsque notre article dit que les biens du débiteur sont le gage commun de ses créanciers, gardez-vous bien de croire que cela signifie que le créancier a un droit de gage sur ces biens. Ce

qu'on veut dire, c'est que le créancier a le droit de se faire payer sur le prix de leur vente en justice, comme nous l'avons vu dans l'article précédent, et que s'il y a plusieurs créanciers du même débiteur, ils sont tous traités de la même manière, sans aucune faveur aux uns plutôt qu'aux autres, si le débiteur n'a pas assez de biens pour les payer tous.

Au cas de concours veut dire que, chaque fois que le débiteur n'a pas assez de biens pour payer tous ses créanciers, ceux-ci doivent recevoir chacun en proportion du montant de sa créance. Ce cas se présente lorsque le débiteur est en faillite, ou en simple déconfiture.

Il n'est point nécessaire que la faillite soit déclarée par le tribunal; il suffit que le débiteur soit en état de faillite. Cet état résulte du fait qu'un débiteur commerçant a cessé d'être capable de payer ses dettes au fur et à mesure qu'elles devenaient échues. (C. C. 17-23); Vanier vs. La Banque Ville-Marie; Kent et les Sœurs de la Présentation contre la Banque Ville-Marie, (R. O. 11 B. R. 373).

Lorsque notre article dit que les biens du débiteur doivent être distribués entre les créanciers par contribution, cela veut dire qu'ils doivent être payés au marc la livre, c'est-à-dire, chacun en proportion de l'actif et du passif du débiteur. Si donc le débiteur a \$10,000 de passif, et que le produit de ses biens n'ait rapporté que \$5,000, chacun de ses créanciers ne recevra que la moitié de sa créance.

Voilà la règle générale. Elle n'est mise de côté que lorsqu'il y a pour un créancier une cause légitime de préférence. Or, cette cause légitime de préférence ne peut aujourd'hui se trouver que dans un texte positif de loi qui l'accorde. Dans notre ancien droit les tribunaux se permettaient d'accorder des préférences à telle ou telle créance, suivant que cela leur paraissait équitable; ils n'ont plus aujourd'hui ce pouvoir discrétionnaire.

Art. 1982. Les causes légitimes de préférence sont les privilèges et les hypothèques.

Art. 1982. The legal causes of preference are privileges and hypothecs.

Comme vous le voyez, il n'y a plus que deux causes légitimes de préférence en faveur d'un créancier: le privilège et l'hypothèque.

C'est une question très discutée par les commentateurs, que celle de savoir si le droit de rétention constitue une cause de préférence. Il ne peut y avoir de discussion chez nous sur ce point, puisque l'article 1994, paragraphe 4, met au même rang ceux qui ont un droit de gage et ceux qui ont un droit de rétention, et range le titulaire du droit de rétention parmi les créanciers privilégiés.

CHAPITRE II.

DES PRIVILÈGES.

Dispositions générales.

Art. 1983. Le privilège est le droit qu'a un créancier d'être préféré à d'autres créanciers suivant la cause de sa créance. Il résulte de la loi et est indivisible de sa nature.

Art. 1983. A privilege is a right which a creditor has of being preferred to other creditors according to the origin of his claim. It results from the law and is indivisible of its nature.

N. 2095.

Pour comprendre cette définition, il faut se rapporter à l'hypothèque. Celle-ci, comme vous le verrez, donne au créancier qui l'a, une préférence sur le prix d'un immeuble vendu en justice, mais cette préférence ne constitue pas un privilège, car le créancier a un droit dans la chose qui lui est hypothéquée. Lorsqu'une chose est vendue et que son propriétaire en touche le prix, personne ne songe à voir dans ce fait une faveur. Il en est de même du créancier hypothécaire: lorsqu'il touche le mon-

tant rapporté par la vente de l'immeuble qui lui est hypothéqué, il ne fait que recevoir le prix d'un droit qu'il avait dans la chose. En effet, le propriétaire qui la lui a hypothéquée l'a aliénée en partie en sa faveur, lui a donné le droit de la faire vendre, ainsi que le droit d'en toucher le prix à sa place lorsqu'elle sera vendue. Cela se comprend très bien si l'on considère l'hypothèque primitive du droit romain, et celle du droit anglais, ainsi que la vente à réméré de notre droit, laquelle remplace si souvent l'hypothèque.

Il en est autrement du privilège. Celui-ci constitue réellement une faveur donnée par la loi au créancier. En effet, le créancier privilégié est préféré sur le produit de la vente en justice de la chose, non point parcequ'il avait un droit sur cette chose, mais parceque le législateur a voulu le favoriser.

Mais pourquoi la loi favorise-t-elle le créancier? Ce n'est point par considération pour lui personnellement, mais à raison de la faveur que sa créance mérite dans l'opinion du législateur.

Toutefois, ceci n'est pas vrai du privilège du créancier gagiste, car très souvent il garantit une créance qui ne mérite aucune faveur. Très souvent même ce créancier n'est qu'un usurier. Mais on peut dire qu'alors le créancier a un droit réel, et que, lorsqu'il est payé de préférence aux autres créanciers, ce n'est point une faveur que la loi lui fait, mais un droit qu'il exerce. En un mot, il est dans la même position que le créancier hypothécaire.

C'est donc à tort qu'on a rangé le créancier gagiste parmi les créanciers privilégiés.

Le privilège résulte de la loi, dit notre article. Il faut donc une loi pour en donner un à un créancier. Comme je vous l'ai déjà dit, les tribunaux n'ont plus le droit d'en accorder, même par analogie.

Il y a même plus. Comme le privilège constitue une exception au droit commun, il est de droit strict, et dès qu'il y a du doute sur la question de savoir s'il existe, ce doute s'interprète contre celui qui veut l'invoquer.

Le privilège est indivisible. Cela veut dire que le créancier d'une partie de la créance qu'il garantit jouit de tout le privi-

lège. Par exemple, *Primus*, qui a un privilège de vendeur d'un immeuble, meurt laissant pour héritiers *Secundus et Tertius*; chacun de ceux-ci pourra, pour assurer le recouvrement de la moitié de la créance dont il a hérité, exercer son privilège sur tout l'immeuble.

Art. 1984. Entre les créanciers privilégiés, la préférence se règle par les différentes qualités des privilèges, ou par la cause des créances.

Art. 1984. Among privileged creditors preference is regulated by the different qualities of the privileges, or the origin of the claims.

N. 2096.

Cet article a été copié dans le Code Napoléon, article 2096. Il pose une règle très utile, nécessaire même, dans le Code Napoléon, mais qui est parfaitement inutile chez nous. En effet, le Code Napoléon ne fait pas le classement des privilèges, et alors il a fallu donner une règle au moyen de laquelle les tribunaux peuvent le faire. Chez nous, au contraire, ce classement est fait par la loi, et les tribunaux n'y peuvent rien changer. Il n'y avait donc pas besoin de leur donner une règle dont ils n'auront jamais l'occasion de se servir.

Art. 1985. Les créanciers privilégiés qui sont dans le même rang sont payés par concurrence.

Art. 1985. Privileged claims of equal rank are paid rateably.

N. 2097.

Le cas prévu par cet article est celui-ci: *Primus et Secundus* ont tous deux un privilège de vendeur sur un immeuble. Ils seront payés par concurrence si l'immeuble ne rapporte pas assez pour les payer en entier.

Voilà la règle générale, mais nous verrons qu'elle n'est pas toujours vraie, car il y a plusieurs cas dans lesquels des privilèges mis au même rang par la loi ne sont pas payés par concurrence.

Art. 1986. Celui qui a acquis subrogation aux droits du créancier privilégié, exerce le même droit de préférence.

Cependant, ce créancier est préféré, pour ce qui lui reste dû, aux subrogés envers qui il ne s'est pas obligé à fournir et faire valoir le montant pour lequel la subrogation est acquise.

Art. 1986. Persons who are subrogated in the rights of a privileged creditor may exercise his right of preference.

Such creditor has however a preference, for any remainder due him, over subrogated parties to whom he has not guaranteed the payment of the amount for which they have obtained subrogation.

C. 1154 et s., 2052, 2127.

Vous avez déjà étudié les règles de la subrogation dans les articles 1154 à 1157. Vous devez donc voir que la règle posée par l'article 1986 est inutile. Ce qu'elle décide résulte des principes mêmes de la subrogation. En effet, comme vous le savez, le but essentiel de la subrogation c'est de donner au créancier subrogé les garanties qui assurent le paiement de la créance qu'il a payée.

Voici le cas supposé par le second alinéa de notre article. *Primus* ayant prêté \$1,000 à *Secundus*, celui-ci lui a donné une hypothèque. *Tertius* paie à *Primus* la moitié de sa créance, et est subrogé à ses droits. L'immeuble hypothéqué étant vendu en justice, il ne rapporte que \$600. Lorsqu'il s'agit d'en distribuer le prix, *Primus* demande d'être colloqué pour les \$500 qui lui sont dûes encore. De son côté, *Tertius* demande d'être colloqué aussi pour les \$500 qu'il a payées à *Primus*. Comme vous le voyez, *Primus* sera d'abord payé à même les \$600 des \$500 qui lui restent dûes, et *Tertius* devra se contenter des \$100 qui restent.

Quelle est la raison de cette préférence donnée à *Primus*? Elle est bien simple: le paiement avec subrogation n'en est pas moins un paiement. Pour *Primus*, la dette de *Secundus* n'est plus que de \$500; il ne doit donc pas souffrir de ce que, au lieu d'avoir été payée par *Secundus*, elle l'a été par *Tertius*.

Voilà la règle générale. Mais vous voyez qu'il en est autrement au cas où il y a eu subrogation conventionnelle, si *Primus*,

payé par *Tertius* des \$500, l'a subrogé avec promesse de fournir et faire valoir, c'est-à-dire, avec la garantie qu'il serait remboursé par *Secundus*. Dans ce cas, *Primus* et *Tertius* seront colloqués au marc la livre sur les \$600 qu'a rapportées l'immeuble, c'est-à-dire, n'obtiendront chacun que \$300.

Mais je dois vous faire remarquer que cette subrogation avec promesse de fournir et faire valoir ne se voit guère en pratique: je n'en ai jamais vu d'exemple devant nos tribunaux.

Art. 1987. Ceux qui ont simple subrogation légale aux droits d'un même créancier privilégié sont payés par contribution.

Art. 1987. Persons who are merely subrogated by law in the rights of one and the same privileged creditor are paid rateably.

Primus a prêté \$1,000 à *Secundus*. *Tertius* et *Quartus* ont cautionné pour *Secundus*. *Tertius* paie \$500 sur la dette cautionnée, et *Quartus* paie plus tard la balance de \$500. Comme vous l'avez vu dans l'article 1156, paragraphe 3, tous deux sont subrogés légalement à *Primus*. Voilà où ils en sont lorsqu'un immeuble hypothéqué à la dette de \$1,000 qu'ils avaient cautionné est vendu par le shérif. Tous deux demandent d'être colloqués sur le prix. S'il n'y a pas assez pour les payer tous deux, ils seront payés au marc la livre. Ceci est parfaitement juste, car il n'y a aucune raison le donner la préférence à celui qui a payé le premier sur celui qui a payé en second lieu.

Notre article ne parle que de la subrogation légale. Que faudrait-il décider s'il s'agissait d'une subrogation conventionnelle? Par exemple, *Primus* vend à *Secundus* pour \$5,000, dont \$4,000 sont payées comptant, un certain immeuble. Sur les \$1,000 qui lui restent dues, *Primus* transporte \$500 à *Tertius* et \$500 à *Quartus*, et il subroge chacun d'eux à ses droits, c'est-à-dire, à son privilège sur l'immeuble. Comme *Tertius* a été subrogé le premier, il semble que, en le subrogeant, *Primus* a renoncé, du moins quant à lui, à son privilège, et que la subrogation qu'il accorde à *Quartus* ne peut pas préjudicier à *Tertius*. Cependant l'article 1988 paraît indiquer que *Tertius* et *Quartus* doivent être mis sur le même pied.

Art. 1988. Les cessionnaires de différentes parties d'une même créance privilégiée sont aussi payés par concurrence, si leurs transports respectifs sont faits sans la garantie de fournir et faire valoir.

Ceux qui ont obtenu transport avec cette garantie sont payés par préférence aux autres; ayant égard néanmoins entre eux à la date de la signification de leurs transports respectifs.

Art. 1988. The transferees of different portions of a privileged claim are also paid rateably, if their respective transfers have been made without warranty of payment.

Those whose transfers were made with warranty of payment, are preferred to the others; as between themselves, however, regard is had to the date of the notice given of their respective transfers.

C. 1574, 2052, 2127; N. 2112.

Dans l'exemple que nous venons de voir, *Primus*, au lieu d'avoir été payé de ses \$1,000 par *Tertius* et *Quartus*, leur a transporté cette somme. Y aura-t-il une préférence pour *Tertius*, auquel il a fait, je suppose, le premier transport sur les \$1,000? Il faut distinguer: s'il a fait les transports sans garantie spéciale, *Tertius* et *Quartus* seront mis au même rang, et seront payés par concurrence sur le prix de l'immeuble. Si, au contraire, il a fait à l'un d'eux un transport avec garantie de fournir et faire valoir, c'est-à-dire, avec garantie de la solvabilité de *Secundus*, *Tertius* sera préféré à *Quartus* sur le prix de vente de l'immeuble.

La raison de cette distinction est que, lorsque le créancier garantit ainsi la solvabilité de son débiteur, on suppose qu'il a voulu donner un avantage au cessionnaire auquel il a promis cette garantie, et cela, afin d'éviter un recours en garantie contre lui-même.

Que veut dire la dernière phrase de l'article, *ayant égard néanmoins entre eux à la date de la signification de leurs transports respectifs*? Il veut dire que, dès que l'un des cessionnaires a fait signifier son transport, le créancier, son cédant, ne peut plus, par une garantie de fournir et faire valoir, donner la préférence sur lui à un autre cessionnaire de la même créance.

Il est facile de comprendre la raison de cette disposition. Dès qu'un transport est signifié, le cessionnaire devient créancier à la place du cédant, et avec toutes les garanties qu'il avait pour assurer le recouvrement de sa créance. Il ne doit donc pas être permis au cédant, au moyen d'une convention avec un autre cessionnaire, de lui faire perdre un droit déjà acquis.

Art. 1989. La couronne a certains privilèges et droits résultant des lois de douane et autres dispositions contenues dans les statuts spéciaux relatifs à l'administration publique.

Art. 1989. The crown has certain rights and privileges resulting from the laws relating to customs, and from other provisions contained in special statutes concerning matters of public administration.

C. 2006a; N. 2098.

Ces privilèges de la Couronne sont indiqués dans les lois de douane et dans les autres lois auxquelles on fait allusion ici.

Art. 1990. Les créanciers et légataires qui ont droit à la séparation du patrimoine du défunt conservent à l'égard des créanciers de ses héritiers ou légataires un droit de préférence et tous leurs privilèges sur les biens de la succession qui peuvent être affectés à leur créance.

Art. 1990. The creditors and legatees of a deceased person who are entitled to separation of property, retain, against the creditors of his heirs and legatees, a right of preference and all their privileges upon such property of the succession as may be subject to their claims.

La même préférence a lieu dans les cas énoncés aux articles 802 et 966.

The same right of preference exists in the cases specified in articles 802 and 966.

C. 743, 879, 880, 2106; N. 2111.

Nous avons vu sur l'article 743 que les créanciers et les légataires d'un défunt ont droit de demander que son patrimoine

reste séparé de celui de son héritier ou de son légataire universel. Nous avons vu la même règle dans l'article 802 pour les créanciers du donateur, et dans l'article 879 pour les créanciers d'une succession et les légataires tenus d'en payer les dettes, et pour le grevé de substitutions dans l'article 966.

Ce bénéfice de la séparation des patrimoines donne un vrai privilège aux créanciers qui en jouissent puisque, sur les biens du défunt devenus biens de son héritier, ils sont préférés aux autres créanciers de l'héritier, du légataire ou du donataire.

Mais notre article va plus loin encore. Il laisse à chacun des créanciers qui ont demandé la séparation des patrimoines, les privilèges dont ils jouissaient sur les biens du défunt en face des autres privilèges qui existeraient sur les mêmes biens si le défunt vivait encore.

L'exemple suivant va vous faire comprendre la disposition de notre article. *Primus* vend à *Secundus* un immeuble pour \$5,000, dont \$3,000 restent dûes. Outre *Primus*, *Secundus* a d'autres créanciers. Comme vous le verrez plus loin, *Primus* a un privilège de vendeur sur l'immeuble qu'il a vendu, pour assurer le paiement des \$3,000. *Secundus* meurt laissant *Tertius* pour son héritier. *Tertius* est débiteur de *Quartus* et *Quintus* et d'autres créanciers. *Primus* pourra d'abord demander que le patrimoine de *Secundus* reste séparé de celui de *Tertius*, ce qui lui donnera un avantage sur les autres créanciers de *Tertius*, puis, en face des créanciers dont la créance remonte à *Secundus* lui-même, il pourra exercer son privilège de vendeur.

Art. 1991. La règle concernant les créanciers d'une société et ceux des associés individuellement est exposée en l'article 1899.

Art. 1991. The rule as regards the creditors of a partnership and those of the partners individually, is declared in article 1898.

S. ref., art. 6244.

Nous avons vu la règle à laquelle cet article fait allusion. L'indication qu'on en fait ici montrerait que, dans l'esprit des rédacteurs du Code, cette règle constitue un privilège. Mais il

n'en est rien : le privilège suppose le concours de deux ou plusieurs créanciers sur un même patrimoine. Or, puisque la société constitue une personne distincte de la personne de ses membres, il n'y a pas plus de privilège à faire passer les créanciers de la société sur les biens de celle-ci avant les créanciers des associés, qu'il n'y en a à faire payer les créanciers de *Primus* sur les biens de celui-ci à l'exclusion des créanciers de *Secundus*.

Tout au plus pourrait-on dire qu'il y a un privilège pour les créanciers des associés dans la préférence qui leur est donnée sur les biens de l'associé, en face des créanciers de la société, puisque les associés sont eux-mêmes tenus de toutes les dettes de la société. Ces dernières dettes sont aussi bien des dettes des associés que des dettes de la société.

SECTION I.

DES PRIVILÈGES SUR LES BIENS MEUBLES.

Art. 1992. Les privilèges peuvent être sur les biens meubles, ou sur les immeubles, ou enfin sur les biens meubles et immeubles à la fois.

Art. 1992. Privileges may be upon moveable or upon immoveable property or upon both together.

N. 2099.

Art. 1993. Les privilèges peuvent être sur la totalité des biens meubles ou sur certains biens meubles seulement.

Art. 1993. Privileges may be upon the whole of the moveable property, or upon certain moveable property only.

N. 2100.

Nous verrons les détails de cette matière sur les articles 1994 et 2009.

Art. 1994. Les créances privilégiées sur les biens meubles sont les suivantes, et lorsqu'el-

Art. 1994. The claims which carry a privilege upon moveable property are the follow-

les se rencontrent elles sont colloquées dans l'ordre de priorité et d'après les règles ci-après, à moins qu'il n'y soit dérogé par quelque statut spécial :

1° Les frais de justice, et toutes les dépenses faites dans l'intérêt commun ;

2° La dîme ;

3° La créance du vendeur ;

4° Les créances de ceux qui ont droit de gage ou de rétention ;

5° Les frais funéraires ;

6° Les frais de la dernière maladie ;

7° Les taxes municipales ;

8° La créance du locateur, suivant les dispositions de l'article 2005 ;

8^a La créance du propriétaire d'une chose prêtée, louée, donnée en gage, ou volée, suivant les dispositions de l'article 2005^a ;

9° Les gages des serviteurs et des employés des compagnies de chemin de fer faisant un travail manuel, et les créances des fournisseurs ;

10° La Couronne pour créances contre ses comptables.

Les privilèges rangés sous les numéros 5, 6, 7, 9 et 10 s'étendent à tous les biens meubles du débiteur ; les autres

ing, and where several of them come together take precedence in the following order, and according to the rules hereinafter declared, unless some special law derogates therefrom :

1. Law costs and all expenses incurred in the interest of the mass of the creditors ;

2. Tithes ;

3. The claims of the vendor ;

4. The claims of creditors who have a right of pledge or of retention ;

5. Funeral expenses ;

6. The expenses of the last illness ;

7. Municipal taxes ;

8. The claim of the lessor (in accordance with article 2005 ; R. S. Q. 5825) ;

8^a. (The claim of the owner of a thing lent, leased, pledged or stolen, in accordance with article 2005^a. 60 V., c. 50, s. 33) ;

9. Servants' wages (and those of employees of railway companies engaged in manual labor) and sums due for supplies of provisions.—59 V., c. 41, s. 1 ;

10. The claims of the Crown against persons accountable for its moneys.

The privileges specified un-

sont spéciaux et n'ont d'effet qu'à l'égard de quelques objets particuliers.

der the numbers 5, 6, 7, 9 and 10 extend to all the moveable property of the debtor, the others are special and affect only some particular objects.

S. ref., art. 5825; 59 Vict., ch. 41; 60 Vict., ch. 50;
N. 2101, 2102.

Cet article est très important, et n'a point d'équivalent dans le Code Napoléon. Celui-ci énumère bien les créances qui sont privilégiées, mais il n'en détermine pas le rang entre elles.

Notre article, au contraire, non seulement énumère d'une manière limitative les privilèges sur les biens meubles, mais détermine le rang qu'ils doivent occuper en face les uns des autres.

Il résulte du présent article que les tribunaux n'ont pas le droit d'accorder, même par analogie, des privilèges sur les meubles en dehors des cas qui sont énumérés ici. Il en résulte aussi qu'ils n'ont pas le droit de donner à un privilège un rang autre que celui qui lui est donné par le présent article.

Les privilèges rangés sous les Nos 1, 5, 6, 7, 9 et 10 s'étendent à tous les biens meubles. Les autres privilèges n'affectent que certains biens mobiliers.

Le premier privilège est celui des frais de justice. Le Code de Procédure, article 676, paragraphe 8, a ajouté aux frais de justice mentionnés dans notre article, les frais de poursuite du créancier qui a fait saisir les biens mobiliers dont le prix est à distribuer.

Les privilèges énumérés dans notre article étant réglés en détail dans des articles qui viennent plus loin, je ne vous en dirai pas plus sur chacun d'eux avant d'arriver à l'explication de ces articles.

Art. 1994a. La personne qui s'est engagée pour la pêche ou pour aider à la pêche ou à la préparation du poisson, soit

Art. 1994a. Each person engaged to fish, or assist at any fishery, or in the dressing of fish, either by written agree-

par convention écrite ou autrement, a, pour assurer ses gages ou son salaire, ou sa part des produits de la pêche, préférablement à tout autre créancier, premier privilège sur le produit de la pêche de son maître.

ment or otherwise, has, for securing his wages or share, a first lien preferable to any other creditor upon the produce of his employer's fishery.

S. ref., art. 5826.

Les privilèges mentionnés dans ces deux articles ont été créés par les statuts 45 Victoria, chap. 51, sec. 49, et 47 Victoria, chap. 76, sec. 2. Ces deux articles sont fondés sur la même idée que les articles 1696a, 1696b, 1696c et 1696d, que vous avez déjà étudiés.

Comme cela arrive presque toujours lorsque notre législature se mêle d'amender le Code Civil, les articles que nous sommes à examiner sont très mal rédigés.

L'article 1994a dit que ceux qui sont engagés pour la pêche ou pour la préparation du poisson ont, pour assurer le paiement de la rémunération de leurs services, que cette rémunération consiste en argent ou en une part des produits de la pêche, un *premier privilège*, suivant son expression, et une préférence à tous autres créanciers. Ceci soulève deux questions :

Premièrement, le privilège porte-t-il sur tout le produit de la pêche du maître, ou seulement sur le produit de la pêche à laquelle l'ouvrier a travaillé? On sait que les grandes maisons de pêche de la Baie des Chaleurs et de la Gaspésie ont des exploitations à plusieurs endroits, non seulement dans la Baie des Chaleurs et la Gaspésie, mais même au Labrador. Les hommes employés à faire la pêche au Labrador auraient-ils un privilège sur le produit de la pêche qui a été faite à la Baie des Chaleurs? Je crois qu'ils ne doivent l'avoir que sur le produit de la pêche à laquelle ils ont été employés, soit pour prendre le poisson, soit pour le préparer. La raison évidente du privilège, c'est que le produit de la vente du poisson comprend le travail de l'ouvrier s'il a pêché, ou s'il a, en préparant le poisson, contribué à en aug-

menter la valeur. Or, on ne peut certainement pas dire cela du poisson qui a été pêché au Labrador.

Secondement, ce privilège passe-t-il avant les frais de justice et les frais faits dans l'intérêt commun? Il faut décider dans la négative. En effet, le privilège des frais de justice est fondé sur ce que, sans ces frais, aucun créancier ne pourrait être payé, et qu'il est juste que tous les créanciers, les pêcheurs comme les autres, contribuent à ces frais. Si le produit de la vente du poisson était insuffisant pour payer les frais de justice et la rémunération des hommes employés à la pêche, aucun créancier ne voudrait avancer les frais de justice, et l'ouvrier serait obligé de les avancer lui-même. On peut donc dire que celui qui les a avancés l'a fait dans l'intérêt des ouvriers. L'art. 2001 met au rang du privilège du gagiste celui de l'ouvrier qui a travaillé à faire du bois. Or, l'ouvrier employé à la pêche est exactement dans les mêmes conditions.

Art. 1994b. Les compagnies d'assurance mutuelle contre le feu ont un privilège sur les biens meubles de l'assuré pour le paiement de toutes cotisations sur ses billets de dépôt, lequel privilège prend rang immédiatement après les taxes municipales et reste en vigueur pour le même temps.

Art. 1994b. Mutual fire insurance companies have a privilege upon the moveable property of the insured for the payment of assessments which may be imposed on the deposit notes of the members, which privilege takes rank immediately after municipal taxes and rates and remains in force for the same time.

S. ref., art. 5826.

1994b. Cet article reproduit les dispositions du statut qui a autorisé l'établissement des assurances mutuelles contre le feu. Celles-ci ne font payer aux assurés qu'une prime légère, suffisante seulement pour payer les frais d'administration, mais elles se font donner par eux des billets par lesquels ils s'engagent à payer leur part des répartitions qui seront faites pour faire face aux sinistres contre lesquels elles ont assuré.

C'est pour garantir le paiement de ces répartitions qu'il existe un privilège sur les biens meubles de chaque assuré. Comme vous voyez, ce privilège prend rang immédiatement après les taxes municipales.

Mais une question qui peut se présenter est celle de savoir si ce privilège existe pour le paiement des répartitions qui peuvent être imposées au cas d'assurance sur des immeubles, car les compagnies d'assurances mutuelles assurent les meubles et les immeubles. Je crois qu'il faut dire que le privilège n'existe que pour les répartitions d'assurances sur les meubles. En effet, le privilège est fondé sur ce que tous les créanciers qui viennent se faire payer sur le produit de la vente des meubles avaient intérêt à ce que ces meubles fussent assurés. Or, ils n'en avaient aucun à l'assurance des immeubles.

Que veut dire l'article, lorsqu'il édicte que ce privilège reste en vigueur le même temps que les taxes municipales? L'article 2004, qui donne le détail du privilège des taxes municipales, ne fixe aucun délai pour la durée de ce privilège. Le seul sens à donner à cette disposition de l'article, me semble devoir consister à dire que les cotisations d'assurances se prescrivent comme les taxes municipales. Il est bien évident que si une taxe est prescrite il ne peut plus y avoir de privilège pour en garantir le paiement.

Art. 1994c. Toute personne qui s'est engagée pour couper ou fabriquer du bois, ou à le sortir de la forêt, ou à le flotter, ou à le mettre en radeau, ou à le descendre sur les rivières ou cours d'eau, a, pour assurer ses gages ou son salaire, privilège prenant rang avec les réclamations des créanciers qui ont un droit de gage ou de rétention sur tout le bois appartenant à la personne pour laquelle elle a travaillé; et, si

Art. 1994c. Every person engaging himself to cut or manufacture timber, or to draw it out of the forest, or to float, raft or bring it down rivers and streams, has, for securing his wages or salary, a privilege, ranking with the claims of creditors who have a right of pledge or of retention, upon all the timber belonging to the person for whom he worked, and, if he worked for a contractor, sub-contractor or

elle a travaillé pour un entrepreneur, sous-entrepreneur ou contremaître, sur le bois de la personne à l'emploi de laquelle était tel entrepreneur, sous-entrepreneur ou contremaître, et qui a été coupé, sorti ou flotté par cet entrepreneur, sous-entrepreneur ou contremaître ; mais ce privilège cesse dès que le bois est passé entre les mains d'une tierce personne qui l'a acheté, en a obtenu livraison et en a payé le prix en entier. Ce privilège n'affecte en rien celui que les banques peuvent acquérir en vertu de l'Acte des banques.

Toutefois, dans le cas où le créancier a travaillé pour un entrepreneur ou sous-entrepreneur, ce privilège n'existe qu'en autant que celui qui y a droit a donné à celui qui se trouve affecté par l'exercice de ce privilège et au débiteur ou à leurs agents ou employés, un avis écrit du montant qui lui est dû à chaque terme de paiement aussitôt que la chose peut se faire, et cet avis peut être donné par un seul créancier pour et au nom de tous les autres qui ne sont pas payés.

Dans le cas de contestation entre le créancier et le débiteur relativement au montant

foreman, upon all the timber belonging to the person in whose service such contractor, sub-contractor or foreman were, and which was cut, drawn or floated by such contractor, sub-contractor or foreman; but said privilege is extinguished as soon as the lumber shall have passed into the hands of a third person who has bought it, has received delivery thereof and has paid the price therefor in full. Such privilege in no wise affects that which the banks may acquire in virtue of the Banking Act.

However, in the case in which the creditor has worked for a contractor or sub-contractor, such privilege shall not exist unless the person having a right thereto has given a written notice to the person affected by the exercise thereof and to the debtor or their agents or employees, of the amount due to him at each term of payment, as soon as possible, and such notice may be given by one creditor for and in the name of all the others who are unpaid.

In the event of a contestation between the creditor and the debtor respecting the amount due, the creditor shall,

dû, le créancier doit, sans délai, en informer, au moyen d'un avis écrit, la personne affectée par l'exercice de ce droit, et ce dernier retient alors la somme en litige jusqu'à la notification écrite d'un règlement à l'amiable ou de l'adjudication en justice.

without delay, give written notice to the person affected by the exercise of such right, and the latter shall then retain the amount in dispute until he receives a written notification of an amicable settlement or of a judicial decision.

57 Vict., ch. 47; 62 Vict., ch. 50; C. 2001.

Cet article soulève deux questions : 1° Quels sont ceux qui ont le privilège indiqué dans cet article? 2° Quel rang occupe-t-il?

1o Le privilège appartient à tout ouvrier employé pour couper du bois, ou le sortir de la forêt, ou le mettre en radeau, ou le descendre sur les cours d'eau.

Mais voici un cas qui se présente en pratique: Un marchand de bois donne à un entrepreneur (jobber) une entreprise pour la fabrication, par exemple de 10,000 billots. Le jobbeur paie ses ouvriers, mais lui-même n'est point payé par le marchand de bois. A-t-il un privilège pour ce qui lui est dû? Je crois qu'il faut répondre dans la négative. Le texte et l'esprit de la loi me paraissent être contre ce jobbeur. On a voulu donner une protection à l'ouvrier, parcequ'on a supposé, avec raison, qu'il ne pouvait pas suivre assez les affaires du marchand de bois pour se protéger lui-même. Mais il n'en est pas ainsi de l'entrepreneur, lequel a aussi un droit de rétention sur le bois qu'il a fabriqué. Voilà pour l'esprit de la loi. Son texte me paraît bien clair aussi: il ne donne le privilège qu'à celui qui a travaillé à faire le bois ou à le mettre sur le marché; il ne parle pas de celui qui a payé les ouvriers qui ont fait ces opérations.

En général, le privilège n'existe que sur le bois appartenant à la personne pour laquelle l'ouvrier a travaillé, mais il porte sur tout le bois de cette personne.

Mais, par tout le bois appartenant à la personne pour laquelle l'ouvrier a travaillé, faut-il entendre tout le bois qui appar-

tient, même si ce bois a été fait dans une localité autre que celle où l'ouvrier a travaillé? Presque tous les grands marchands de bois ont des chantiers dans diverses parties de la province. Supposons qu'un bûcheron ait travaillé dans un chantier situé à Gaspé, aura-t-il un privilège sur le bois appartenant à son débiteur, qui a été fait sur l'Outaouais ou le Saint-Maurice? Il n'y a aucune raison de lui donner ce privilège. La faveur qui lui est donnée est fondée sur ce que le produit de son travail se trouve dans le prix du bois que ce travail a contribué à augmenter. Cependant, comme le texte ne fait aucune distinction, il serait difficile aux tribunaux de refuser à l'ouvrier ce privilège.

Nous avons supposé jusqu'ici que l'ouvrier a travaillé directement pour le propriétaire du bois; mais que faut-il décider s'il a travaillé pour un entrepreneur (jobber) de ce propriétaire? Le privilège existe de même, mais il se perd dès que le bois a été vendu et livré à un tiers qui en a payé le prix.

Lorsqu'un ouvrier a travaillé pour un entrepreneur, la condition de son privilège, c'est qu'il donne à la personne affectée par son exercice, ainsi qu'à son débiteur, ou à leurs agents ou employés, un avis écrit à chaque terme de paiement de son salaire, et cela, aussitôt que la chose peut se faire. Cet avis doit indiquer le montant qui lui est dû.

Mais que signifient les mots de notre article: *affecté par l'exercice de ce privilège*. Si cette expression était prise à la lettre, elle voudrait dire un créancier du même débiteur, que le privilège empêchera peut-être d'être payé. Mais je crois que, d'après le contexte, cela veut dire la personne pour laquelle l'entrepreneur a fait le bois qui va servir à payer les ouvriers.

Dans la cause de Daviau vs. Hawthorne (14 R. O. C. S. 500), il a été décidé que le propriétaire du bois ne pouvait pas se plaindre du défaut d'avis au débiteur. Ce peut être là l'esprit de la loi, mais cette décision est certainement contraire au texte formel de notre article. En effet, celui-ci dit que le privilège n'existe point sans un avis au propriétaire et au débiteur; comment les tribunaux peuvent-ils dire que le privilège existe, lorsque le texte dit si clairement qu'il n'existe pas?

S'il y a contestation entre l'ouvrier et son débiteur sur l'existence ou le montant de sa créance, l'ouvrier doit, sans délai, en

informer par écrit le propriétaire du bois, et celui-ci doit alors retenir, sur ce qu'il doit à son entrepreneur, une somme suffisante pour payer l'ouvrier.

Quelle est la sanction de cette disposition? Est-ce la perte du privilège de l'ouvrier? Je crois que oui: comme nous venons de le voir, le but de cet avis est de permettre au propriétaire de garder une somme égale à celle qui est réclamée par l'ouvrier.

Mais le privilège n'est point perdu si le propriétaire n'a point payé, ou s'il ne devait rien à son entrepreneur.

Pour éviter des frais inutiles, la loi permet à un seul ouvrier de donner l'avis pour plusieurs. Ceci est très commode, parce que, très souvent, les ouvriers ne sachant pas écrire sont obligés de payer quelqu'un pour leur préparer cet avis. Or, s'ils sont trente ou quarante ouvriers, il n'en coûte pas plus pour faire préparer un avis pour eux tous que pour le faire préparer pour un seul.

Voilà pour la question de savoir qui a ce privilège et à quelle condition il existe. Mais quel rang occupe-t-il? L'article 1994c dit qu'il vient immédiatement après le privilège du gagiste ou de celui qui a un droit de rétention, et cela est complété par l'article 2001.

Art. 1995. Les frais de justice, sont tous les frais faits pour la saisie et vente des biens meubles et ceux des opérations judiciaires qui ont pour objet de fournir aux créanciers généralement le moyen d'obtenir le paiement de leurs créances.

Art. 1995. Law costs are all those incurred for the seizure and sale of the moveable property and those of judicial proceedings for enabling the creditors generally to obtain payment of their claims.

P. 676.

Cet article nous dit quels sont les frais de justice auxquels un privilège est accordé: ce sont d'abord les frais de saisie et de vente des biens mobiliers du débiteur.

Cela ne présente aucune difficulté. Ces frais comprennent les honoraires du procureur sur l'émission du bref d'exécution, le

coût de ce bref, et les honoraires de l'huissier qui a fait la saisie et la vente.

L'article ajoute: *les frais des opérations judiciaires qui ont pour objet de fournir aux créanciers le moyen d'obtenir le paiement de leurs créances.* Cela comprend les honoraires du notaire sur la préparation du projet de distribution, les honoraires du procureur qui le fait homologuer, car tous ces frais sont nécessaires pour que les créanciers soient payés.

Mais cela comprend-il les frais d'action? Il faudrait dire non s'il n'y avait pas d'autre loi que notre article, mais il est complété par l'article 876 du Code de Procédure Civile. Le paragraphe 8 de ce dernier article ajoute les frais d'action du saisissant. Cela est sans difficulté si l'action n'a pas été contestée, mais si elle l'a été le demandeur a-t-il droit à tous ses frais? Ceci est très important, car ces frais peuvent être énormes. Dans une petite cause qui est venue devant moi l'année dernière, bien que le montant en litige ne dépassât pas \$45, il y avait déjà \$1,500 de frais encourus lorsqu'on est venu pour commencer l'enquête. Il n'est pas juste que les autres créanciers qui auraient pu obtenir jugement sans contestation paient tous ces frais de contestation. Le privilège est fondé sur ce que les frais de justice profitent, non seulement au demandeur qui les a faits, mais à tous les créanciers. Or, les frais de contestation ne leur servent absolument à rien.

Comme le texte parle des frais d'action, mais non point des frais de contestation, on serait porté à croire que ceux-ci ne sont point privilégiés, mais la jurisprudence est en sens contraire. Dans le code de procédures de 1867, article 606, il était dit que le privilège n'existait que pour les frais d'une action non contestée, sans enquête, mais le statut 33 Vic. 17, sec. 2, a amendé cet article en retranchant tous les mots qui suivaient les mots "frais d'action".

L'article de l'ancien Code de Procédure ainsi amendé se trouve identique avec l'article 676 du nouveau Code de Procédure. Or, la Cour de Révision de Montréal, dans la cause d'Eliot vs. Lord (3 M. L. R. S. C. 443) a décidé que cela comprenait même les frais d'une contestation qui aurait été portée jusqu'au Conseil Privé. Mais la Cour d'Appel, dans la cause de Beaudry &

Dunlop (M. L. Q. B. 278) a décidé que les frais d'action ne comprenaient que les frais de première instance, et non les frais d'Appel à la Cour d'Appel et au Conseil Privé.

Art. 1996. Les dépenses faites dans l'intérêt de la masse des créanciers, comprennent celles qui ont servi à conserver le gage commun.

Art. 1996. The expenses incurred in the interest of the mass of the creditors, include such as have served for the preservation of their common pledge.

N. 2102.

Les dépenses comprises dans la disposition de cet article sont, par exemple, celles pour réparations à des bâties saisies, le paiement d'une assurance contre le feu, les frais d'une contestation d'opposition à la vente, les frais d'une action paulienne, au moyen de laquelle on a fait rentrer dans le patrimoine du débiteur certains biens qu'il en avait fait sortir frauduleusement.

Art. 1997. La dîme est privilégiée sur celles des récoltes qui y sont sujettes.

Art. 1997. Tithes carry with them a privilege upon such crops as are subject to them.

La dîme est d'un minot par chaque 264 minots récoltés. Elle est due par tout catholique qui fait la récolte des fruits décimables, par exemple, le propriétaire, l'usufruitier, le locataire. Mais elle n'est pas due par le propriétaire s'il ne fait pas la récolte des fruits. En conséquence, elle est due par un usufruitier ou fermier catholique, même si le propriétaire est protestant, et réciproquement, elle n'est point due par le propriétaire catholique s'il a un usufruitier ou un fermier non catholique.

La dîme, chez nous, est *portable*, et non *quéérable*. Cette vieille expression veut dire que ce n'est pas au curé à aller chercher la dîme chez celui qui la lui doit, mais à celui-ci à la lui porter, et il doit porter le grain battu et criblé.

Les récoltes qui sont sujettes à la dîme sont seulement celles

de grains; celles de foin, de légumes et de fruits ne le sont pas. Elle n'est donc pas dûe sur le produit d'un champ de pommes de terre, ni d'un verger.

Comme vous le voyez, le privilège de la dîme n'existe que sur les récoltes qui y sont assujetties.

Art. 1998. Le vendeur d'une chose non payée peut exercer deux droits privilégiés:

1° Celui de revendiquer la chose;

2° Celui d'être préféré sur le prix.

Dans le cas de faillite, ces droits ne peuvent être exercés que dans les trente jours qui suivent la livraison.

Art. 1998. The unpaid vendor of a thing has two privileged rights:

1. A right to revendicate;

2. A right of preference upon its price.

In the case of insolvent traders these rights must be exercised within thirty days after the delivery.

S. ref., art. 5827; 54 Vict., ch. 39; C. 1543; P. 946 et s., 955, § 1.

Le premier droit mentionné dans cet article n'est pas un privilège, ni un droit privilégié, et il n'aurait point dû être mentionné ici: c'est dans le titre de la vente qu'il aurait dû se trouver. En effet, le droit de revendiquer était déjà admis dans le droit romain; comme vous le savez, dans le droit romain, la simple convention, *nudum pactum*, ne transférait point la propriété d'une chose; il fallait qu'elle fût accompagnée ou suivie de tradition, c'est-à-dire, de la mise en possession de la chose dont on voulait transférer la propriété. Mais, même la vente suivie de tradition ne transférait pas la propriété si le prix n'était pas payé comptant, et si le vendeur n'avait pas donné terme pour le payer. *Venditæ vero rei et traditæ non aliter emptori adquirantur, quam si venditori pretium solverit, vel alio modo ei satisfecerit, veluti expromissore, aut pignore dato. Quod cavetur quidem etiam lege duodecim tabularum, tamen recte dicitur et jure gentium, id est, jure naturali, id effici. Sed si quis qui vendidit fidem emptoris secutus est, dicendum est statim rem emptoris fieri.* (Institutes de Justinien).

Lorsque la vente était faite à crédit on supposait que le vendeur avait voulu se départir de sa propriété contre l'acquisition de la créance du prix. Mais lorsqu'elle avait été faite au comptant, on supposait que le vendeur n'avait voulu transférer la propriété de la chose que contre la remise du prix convenu.

C'est cette règle du droit romain qui était suivie dans notre ancien droit. Le Code Civil a mis de côté la nécessité de la tradition, et, comme vous le savez, l'article 1025 décide que la simple convention suffit pour transférer la propriété, mais cela ne change rien à la disposition du droit romain sur la question qui nous occupe, car on suppose que la convention, dans la vente au comptant, n'a pour objet de transférer la propriété de la chose vendue que lorsque le prix en sera payé au vendeur.

Ceci a perdu beaucoup de son importance depuis quelques années. Comme vous le voyez, le droit de revendiquer la chose vendue est assujéti à des restrictions qui en rendent l'exercice très difficile, et même impossible dans beaucoup de cas. En pratique on l'a presque complètement remplacé en tirant parti des articles 1543 et 1065 du Code Civil. D'après ce dernier article, lorsque le débiteur n'accomplit pas son obligation, son créancier peut, en général, demander la résolution du contrat qui l'a produite. Par conséquent, lorsque l'acheteur ne paie pas le prix stipulé, comme il ne remplit point sa principale obligation envers le vendeur, celui-ci doit avoir le droit de demander la résolution de la vente. L'article 1536 lui a enlevé ce droit dans le cas de vente d'immeuble. Il exige alors une stipulation expresse pour que le défaut de paiement du prix lui permette de demander la résolution de la vente, mais il le lui a laissé en matière de vente de choses mobilières. Or, si le vendeur obtient la résolution de la vente, il redevient propriétaire de la chose vendue, et il a droit d'en reprendre la possession.

Il n'y a que deux conditions mises au droit de demander la résolution du contrat de vente: la première, c'est que la chose soit encore en la possession de l'acheteur; cette condition est aussi exigée pour la revendication. La seconde condition, mais elle n'existe qu'au cas de faillite de l'acheteur, c'est que l'action en résolution soit intentée dans les 30 jours de la livraison de la chose. Cette dernière restriction n'existait pas autrefois, mais a

été introduite par le statut 54 Vic., chap. 39, pour remédier aux inconvénients qui résultaient de ce que l'action en résolution pouvait être intentée sans aucune limitation de délai. Dans la cause célèbre de Greenshields contre Dubeau (9 Q. L. R. 353) plusieurs créanciers de Dubeau, lequel était tombé en faillite, étaient venus reprendre, au moyen d'une action en résolution, des marchandises qu'ils avaient vendues et livrées au failli depuis plus de six mois. La conséquence avait été qu'il n'était resté à peu près rien pour payer les autres créanciers.

Pour assurer l'exercice de son droit, le vendeur d'une chose mobilière qui n'a pas été payé peut aujourd'hui prendre une saisie conservatoire en même temps qu'il intente son action en résolution.

Voilà les seules restrictions mises à l'exercice de l'action en résolution de la vente;

Les autres que nous allons voir pour l'action en revendication sont mises de côté.

Art. 1999. Pour exercer cette revendication quatre conditions sont requises:

- 1° Que la vente ait été faite sans terme;
- 2° Que la chose soit encore entière et dans le même état;
- 3° Qu'elle ne soit pas passée entre les mains d'un tiers qui en ait payé le prix;
- 4° Que la revendication soit exercée dans les huit jours de la livraison; sauf la disposition relative à la faillite et contenue en l'article qui précède.

Art. 1999. The right to revendicate is subject to four conditions:

1. The sale must not have been made on credit;
2. The thing must still be entire and in the same condition;
3. The thing must not have passed into the hands of a third party who has paid for it;
4. It must be exercised within eight days after the delivery; saving the provision concerning insolvent traders contained in the last preceding article.

La première condition de l'action en revendication, c'est que la vente ait été faite sans terme.

Dans le commerce, on considère comme une vente faite au

comptant celle dans laquelle le prix doit être payé dans les 30 jours. Mais, au point de vue de l'action en revendication, cette vente est une vente à terme, et le délai donné à l'acheteur, ne fût-il que de 24 heures, suffit pour empêcher la revendication.

Que faut-il décider si un billet a été donné en paiement de la chose vendue? La vente doit être considérée comme une vente à terme, à moins qu'il n'ait été convenu que le billet opérerait une novation de la créance du vendeur. C'est ce qui a été décidé dans la cause de Greenshields contre Dubeau, que je viens de mentionner, et tout récemment dans la cause de Côté *et vir* contre Turcotte.

La deuxième condition pour l'exercice de la revendication est que la chose soit entière et dans le même état. Elle n'est plus entière si, par exemple, une barrique de vin ayant été vendue, l'acheteur en a pris une partie. La chose n'est plus dans le même état si, par exemple, un ballot de laine ou de coton ayant été vendu, l'acheteur a tissé la laine ou le coton, ou bien encore, si une pièce d'étoffe ayant été vendue, on en a fait des habits, ou si du bois brut ayant été vendu, l'acheteur l'a scié, converti en meubles ou en menuiserie, si du sucre ayant été vendu, l'acheteur l'a raffiné.

Mais il ne faut pas porter trop loin l'application de la règle d'après laquelle la chose doit être entière et dans le même état. Dans une cause de Goulet & Greenshields (16 Q. L. R. 253) on avait prétendu que le droit de revendiquer était perdu, parce qu'une grande caisse de cigares, qui avait été vendue, avait été ouverte par l'acheteur, et qu'il en avait vendu un certain nombre de boîtes. Mais la Cour d'Appel a décidé que le vendeur pouvait revendiquer les boîtes qui restaient. Elle a considéré que chaque boîte était l'objet d'une vente distincte. A plus forte raison faudrait-il décider qu'une marchandise simplement déballée, mais intacte, pourrait être revendiquée, quand même elle aurait été mise sur les tablettes du magasin de l'acheteur.

La troisième condition de l'action en revendication, c'est que la chose ne soit pas passée entre les mains d'un tiers qui en aurait payé le prix. De ces derniers mots il faut donc conclure que, même si la chose est passée entre les mains d'un tiers, la revendication est possible si ce tiers n'en a pas payé le prix. On

pourrait croire que ceci est contraire à l'article 2268, mais, comme nous le verrons lorsque nous étudierons ce dernier article, il n'en est rien. Ce sont là les seules conditions de l'action en revendication.

Quelques commentateurs du Code Napoléon disent que la revendication ayant pour objet d'obtenir le paiement du prix de la chose vendue, elle doit cesser si ce prix est offert au vendeur, parceque, disent-ils, celui-ci n'a plus d'intérêt à l'exercer. Mais c'est là faire une distinction que le texte de la loi ne fait pas, et il n'est pas vrai de dire que le vendeur n'a jamais d'intérêt à exercer la revendication. Il peut en avoir un très grand si, comme cela arrive très souvent dans le commerce, le prix de la chose vendue a monté depuis la vente. Par exemple, de la farine qui valait \$5.00 le baril lorsqu'elle a été vendue, se vend maintenant \$6.00. Il y a quelques années, lors de la grève des ouvriers qui travaillaient dans les mines de charbon de la Pensylvanie, on a vu du charbon qui avait été vendu \$6.50 à \$7.00 la tonne, monter à \$15 et \$20.

Art. 2000. Si la chose est vendue pendant l'instance en revendication, ou si lors de la saisie de la chose par un tiers, le vendeur est encore dans les délais et la chose dans les conditions prescrites pour la revendication, le vendeur est privilégié sur le produit à l'encontre de tous autres créanciers privilégiés ci-après mentionnés.

Si la chose est encore dans les mêmes conditions, mais que le vendeur ne soit plus dans les délais, ou ait donné terme, il conserve le même privilège sur le produit, excepté à l'égard du locateur et du gagiste.

Art. 2000. If the thing be sold pending the proceedings in revendication, or if, when the thing is seized at the suit of a third party, the vendor be within the delay and the thing in the conditions prescribed for revendication, the vendor has a privilege upon the proceeds in preference to all other privileged creditors hereinafter mentioned.

If the thing be still in the same condition, but the vendor be no longer within the delay, or have given credit, he has a like privilege upon the proceeds, except as regards the lessor or the pledgee.

Si le vendeur n'est pas dans les conditions voulues pour revendiquer, ou si, pouvant revendiquer, il ne l'a point fait, il a un privilège sur la chose vendue.

Quel est le rang de ce privilège? Cela dépend du moment où la chose est vendue en justice. Si elle est vendue pendant l'instance en revendication, le privilège du vendeur vient immédiatement après ceux des frais de justice et de la dîme, car tous les autres créanciers viennent après le vendeur non payé.

Mais comment la chose peut-elle être vendue en justice pendant l'instance en revendication? Cela peut arriver si elle est saisie sur l'acheteur qui n'en a pas payé le prix, et si le vendeur n'a pas fait d'opposition, car il aurait eu incontestablement le droit de faire une opposition à la vente en invoquant son droit de propriété.

Mais la question que je viens d'examiner ne se présente pas en pratique, chez nous, car l'usage presque invariablement suivi consiste à accompagner l'action d'une saisie-revendication, et alors une saisie-exécution n'est plus possible.

Le privilège du vendeur occupe encore ce même rang si, lors de la saisie par un tiers de la chose vendue, le vendeur était encore dans les délais et dans les conditions voulues pour la revendication. Le vendeur pouvait alors revendiquer la chose puisqu'il en était encore propriétaire; il est donc juste que son privilège occupe un rang élevé.

Si la chose vendue est encore dans l'état voulu pour la revendication, mais que le vendeur ait donné à l'acheteur du délai pour le paiement du prix, son privilège vient après celui du possesseur de l'immeuble que la chose sert à exploiter, ou du gagiste auquel elle a été donnée en gage. Par exemple, si un piano a été vendu à crédit, le vendeur ne peut pas exercer la revendication, et doit se contenter d'exercer le privilège du vendeur. Mais si l'acheteur a mis le piano dans une maison dont il était locataire, ou s'il l'a donné en gage à quelqu'un, le privilège du vendeur ne viendra qu'après celui du locateur ou du gagiste.

Art. 2001. Le rang de ceux qui ont le droit de gage et de rétention s'établit suivant la nature du gage ou de la créance.

L'ordre suivant est observé entre eux :

Le voiturier ;

L'hôtelier ;

Le mandataire ou consignataire ;

Le commodataire ;

Le dépositaire ;

Le gagiste ;

L'ouvrier sur la chose qu'il a réparée, et les personnes qui ont un privilège en vertu de l'article 1994c ;

L'acheteur soumis à l'exercice du droit de réméré pour le remboursement du prix et des impenses qu'il a faites.

Ce privilège n'a lieu, cependant, qu'en autant que le gage ou droit de rétention subsiste, ou qu'il pouvait être réclamé au temps où la chose a été saisie, si depuis elle a été vendue.

60 Vict., ch. 50 ; C. 441, 1546, 1679, 1713, 1723, 1770, 1812, 1816a, 1969 ; N. 2102.

Comme vous le voyez, cet article déroge à la règle posée par l'article 1985, d'après laquelle les créanciers privilégiés que la loi met au même rang doivent être payés par concurrence, c'est-à-dire, au marc la livre.

La créance qui occupe le premier rang, parmi celles qui jouissent du privilège du droit de gage ou du droit de rétention, est

Art. 2001. Creditors, having a right of pledge or of retention, rank according to the nature of their pledge or of their claim. The following is the order among them :

Carriers ;

Hotel-keepers ;

Mandataries or consignees ;

Borrowers in loan for use ;

Depositaries ;

Pledgees ;

Workmen upon things repaired by them, and persons having a privilege in virtue of article 1994c ;

Purchasers against whom the right of redemption is exercised, for the reimbursement of the price and the moneys laid out upon the property.

This privilege cannot however be exercised, unless the right is still subsisting, or could have been claimed at the time of the seizure, if the thing have been sold.

celle du voiturier. Par exemple, le fret d'une marchandise transportée par bateau ou chemin de fer n'ayant pas été payé, ces marchandises sont saisies et vendues sur leur propriétaire. La compagnie propriétaire du bateau ou du chemin de fer a le privilège de celui qui a droit de rétention, et ce privilège passe au premier rang parmi les créanciers qui ont droit de gage ou de rétention.

Vous avez vu dans l'article 1679 que le voiturier a le droit de retenir, jusqu'à ce que le fret lui soit payé, les marchandises qu'il a transportées.

Le privilège qui vient ensuite est celui de l'hôtelier. Lui aussi, vous l'avez vu dans l'article 1816a, a un droit de rétention sur les effets du voyageur. Si donc, par exemple, un commis-voyageur ayant fait transporter des valises sur un chemin de fer et n'en ayant point payé le fret, les met dans un hôtel où elles sont saisies et vendues, la compagnie du chemin de fer devra être payée sur le prix de leur vente avant l'hôtelier.

Le privilège qui vient en troisième lieu est celui du mandataire et du consignataire. Vous avez vu dans l'article 1713 que le mandataire a le droit de retenir, pour assurer le paiement de ce qui lui est dû à raison de l'exécution de son mandat, les choses individuellement déterminées qu'il a reçues de son mandant ou pour lui. Ce droit de rétention lui donne le privilège qui est rangé ici en troisième lieu.

La créance qui vient en quatrième lieu, parmi celles qui jouissent des privilèges du gagiste ou du créancier ayant droit de rétention, est la créance du commodataire.

Comme vous l'avez vu dans l'article 1770, si l'emprunteur est créancier du prêteur à raison des dépenses qu'il a faites pour la conservation de la chose empruntée, il a droit de la retenir jusqu'à ce qu'il soit payé. Si elle est saisie sur lui et vendue, il a le privilège mentionné dans notre article.

Le dépositaire, vous le savez, a droit de retenir la chose déposée, pour assurer le paiement de ce que lui doit le déposant à raison des dépenses qu'il a faites pour conserver ou entretenir la chose déposée, et pour se faire indemniser des dommages qui lui sont résultés du dépôt. Si la chose qu'il a en dépôt est saisie et vendue en justice pendant qu'il l'a en dépôt, il a le privilège donné au gagiste et au créancier qui a droit de rétention.

Vous savez comment le droit de gage s'acquiert et se conserve ; je n'ai donc point besoin de vous en dire plus long sur le privilège du gagiste.

Notre article donne le septième rang à l'ouvrier sur la chose qu'il a réparée, et à ceux qui ont le privilège créé par l'article 1994c, c'est-à-dire, aux ouvriers employés à faire du bois de commerce.

Cette dernière disposition complète l'article 1994c, lequel n'indique point le rang du privilège de cet ouvrier.

L'article met au même rang l'acheteur à réméré, contre lequel le réméré a été exercé, et qui est créancier du vendeur pour des dépenses qu'il a faites sur la chose achetée.

Le dernier alinéa de notre article contient une disposition très importante : il dit que le privilège, dans tous les cas que nous venons de voir, n'existe que si le droit de gage ou de rétention subsiste encore, c'est-à-dire, si le créancier qui l'a est resté en possession de la chose sur laquelle il porte, ou si le droit de gage ou de rétention pouvait être réclamé au moment où la chose a été saisie.

Vous savez quand le droit de gage ou de rétention subsiste : c'est lorsque le créancier a la possession de la chose.

Mais que veulent dire les mots : *ou pouvait être réclamé* ? Le droit de gage ou de rétention pouvait être réclamé si le créancier avait été privé de sa possession sans sa volonté. Mais s'il a volontairement abandonné la possession, il a perdu son droit, et comme il n'a plus droit de le réclamer, il n'a plus de privilège, et cela, même s'il a remis la possession de la chose à son débiteur à titre de fidéi-commissaire. C'est ce qui a été décidé dans la cause de la Banque Molson et Rochette (14 Q. R. L. 261). Ce jugement de la Cour Supérieure a été confirmé unanimement en Appel.

Art. 2002. Les frais funéraires privilégiés comprennent seulement ce qui est de convenance à l'état et à la fortune du défunt, et se prennent sur tous les biens meubles du dé-

Art. 2002. Privileged funeral expenses include only what is suitable to the station and means of the deceased, and are payable out of all his moveable property.

funt.

They include the mourning

Le deuil de la veuve en fait of the widow, within the same
partie sous la même restric- restriction.
tion.

C. 2009, § 2; N. 2101.

Les frais funéraires sont privilégiés, mais seulement sur ce qui est de convenance pour l'état et la fortune du défunt.

Et, pour savoir quel était l'état et la fortune du défunt, il faut se placer au moment de son décès, et non à une date antérieure. Cela est fondé sur une raison péremptoire. Ces frais ont dû être encourus par les héritiers du défunt d'après l'état qu'il occupait, et la fortune qu'il avait à son décès. En conséquence, si un marchand qui a été autrefois très riche, et occupait une position élevée dans le monde, meurt ruiné, les frais funéraires qui sont privilégiés seront seulement ceux que justifie la position qu'il occupait à son décès, mais non la position qu'il a occupée autrefois.

Quels sont les frais qui sont compris sous le nom de frais funéraires? Quelques décisions dans notre ancien droit les ont limités aux frais d'ensevelissement et d'enterrement, mais il y a longtemps que cette jurisprudence a été mise de côté. Aujourd'hui, tout le monde admet que les frais funéraires comprennent ce qui peut être dû à l'entrepreneur de pompes funèbres, qui est chargé des funérailles, ainsi qu'à l'église où ont lieu ces funérailles, pour le service qui s'y célèbre et l'enterrement.

On a prétendu que ce privilège devait être donné à celui qui avait avancé l'argent pour payer les frais funéraires, mais cette prétention n'est pas admissible. Comme je vous l'ai déjà dit, les privilèges sont de droit étroit, et il ne suffit pas pour en admettre un qu'il y ait la même raison que pour un autre; il faut un texte qui l'établisse, et il n'y a pas de tel texte ici.

Au même rang que les frais funéraires est compris le deuil de la veuve du défunt, et ce deuil comprend celui de ses enfants et de ses domestiques.

Art. 2003. Les frais de dernière maladie comprennent ceux des médecins, des apothi-

Art. 2003. The expenses of the last illness include the charges of the physicians, apo-

caires et des gardes-malades pendant la maladie dont le débiteur est mort, et se prennent sur tous les biens meubles du défunt.

[Dans le cas de maladie chronique, le privilège n'a lieu que pour les frais pendant les derniers six mois qui ont précédé le décès.]

thearies and nurses during the illness of which the debtor died, and are taken out of all the moveable property of the deceased.

[In cases of chronic disease, the privilege avails only for the expenses during the last six months before the decease.]

C. 2009, § 3; N. 2101.

Cet article traite deux questions qui ont été très discutées autrefois, celles de savoir ce qu'il faut entendre par dernière maladie, et celle de savoir pour combien de temps les frais de dernière maladie sont privilégiés. Il dit clairement que, par *dernière maladie*, il faut entendre celle dont le débiteur est mort. Par conséquent, il n'y aurait point de privilège si le débiteur, après avoir été malade, tombait en faillite ou devenait insolvable.

Dans la cause de Beaudry vs. Desjardins (4 R. L. 555), il a été décidé que le privilège des frais de dernière maladie devait être restreint à ce qui est convenable à l'état et à la fortune du défunt. Cela paraît être bien raisonnable, et devrait peut-être être la loi, mais comme celle-ci ne fait aucune distinction, les tribunaux n'ont pas le droit d'en faire. Si le législateur eût voulu imposer cette restriction au privilège des frais de la dernière maladie, il l'aurait dit, comme il l'a fait pour les frais funéraires.

Veillez remarquer que si le défunt est mort d'une maladie chronique, comme la consommation, la paralysie, le privilège n'existe que pour les frais qui ont été faits pendant les derniers six mois avant le décès du défunt.

Art. 2004. Les taxes municipales qui sont préférées à toutes les autres créances privilégiées ci-après mentionnées

Art. 2004. The municipal taxes which rank before all other privileged claims herein-after mentioned, are limited to

sont les taxes personnelles et mobilières que certaines municipalités peuvent imposer et celles auxquelles des lois spéciales donnent semblable préférence.

taxes on persons and personal property imposed by certain municipalities, and taxes to which a like privilege is attached by special statutes.

C. 2011, § 3.

Comme vous le voyez, le privilège des taxes municipales sur les meubles n'existe point pour toutes les taxes municipales, mais seulement pour les taxes personnelles et mobilières. Telles sont les taxes des locataires, la contribution pour la fourniture de l'eau d'un aqueduc, la capitation, les taxes sur le commerce, les professions ou les métiers, etc.

Vous voyez que le Code met les taxes scolaires sur le même pied que les taxes municipales. Et il faut faire les mêmes distinctions que pour ces taxes. Il y a deux espèces de taxes scolaires, celle sur les immeubles, et la rétribution mensuelle. Celle-ci seule jouit du privilège de l'article 2004.

Art. 2005. Le privilège du locateur s'étend à tout le loyer échu et à échoir en vertu d'un bail en forme authentique.

Mais dans le cas de la liquidation des biens délaissés par un commerçant insolvable qui en a fait cession en faveur de ses créanciers, le privilège est restreint à douze mois de loyer échu, et au loyer à échoir durant l'année courante, s'il reste plus de quatre mois pour terminer l'année; s'il reste moins de quatre mois pour terminer l'année, aux douze mois de loyer échu et à celui de l'année

Art. 2005. The privilege of the lessor extends to all rent that is due or to become due under a lease in authentic form.

But in the case of the liquidation of property abandoned by an insolvent trader who has made an abandonment in favor of his creditors, the lessor's privilege is restricted to twelve months rent due and the rent to become due during the current year if there remain more than four months to complete the year; and if there remain less than four months to com-

courante et à tout le loyer pour l'année suivante.

Si le bail n'est pas en forme authentique, le privilège n'existe que pour trois termes échus, et pour tout ce qui reste de l'année courante.

plete the year, to the twelve months' rent due and to the rent due and to the rent of the current year and the whole of the following year.

If the lease be not in authentic form, the privilege can only be claimed for three overdue instalments and for the remainder of the current year.

61 Vict., ch. 46; C. 1619 et s.; N. 2102.

Le mot *locateur*, ici, doit s'entendre seulement du locateur d'un immeuble. Il a son privilège, d'abord, pour le loyer qui lui est dû.

Mais l'a-t-il pour tout le loyer auquel il peut avoir droit? Il faut distinguer suivant que le bail qu'il a consenti est authentique ou non. Si le bail est authentique le Code Civil, tel qu'il avait été d'abord rédigé, lui donnait son privilège pour tout le loyer échu ou à échoir en vertu de ce bail. J'ai connu un cas dans lequel un bail fait pour 20 ans avait encore 15 années à courir. Le locateur ayant un bail authentique est venu demander d'être payé par privilège du loyer des 15 ans qui restaient. Cela a montré qu'il fallait modifier la loi. On a, en conséquence, amendé le Code, pour le cas où le patrimoine d'un débiteur est liquidé après sa faillite. Aujourd'hui, la loi fait une distinction pour ce cas: ou bien il reste plus de quatre mois à aller à la fin de l'année, et le privilège est restreint à 12 mois de loyer échu et au loyer de l'année courante; ou bien le bail a moins de quatre mois à courir, et alors il n'y a de privilège que pour douze mois échus, pour l'année courante, et pour une année à venir.

La raison de la distinction qui est ainsi faite est que, s'il reste quatre mois à courir pour finir l'année, le locateur est supposé avoir assez de temps pour louer de nouveau son immeuble; pendant que, s'il y a moins de quatre mois, on suppose qu'il ne pourra pas louer pour l'année suivante, parceque les baux sont donnés généralement trois ou quatre mois avant le commencement de l'année pour laquelle ils sont faits.

Voilà pour le cas où il y a un bail authentique. S'il n'y a pas de bail authentique, le locateur n'a de privilège que pour trois termes échus, et pour l'année courante. Les termes sont ceux qui sont fixés par le bail ou par la loi. Si donc, d'après le bail, le loyer doit se payer tous les mois, le locateur n'aura de privilège que pour trois mois échus et pour l'année courante.

L'article paraît exiger qu'il reste plus de quatre mois à courir pour que le privilège couvre une année à venir et l'année courante, mais il est complété par ce qui vient ensuite, et il suffit qu'il y ait au moins quatre mois à courir, puisque le contraire n'est décidé que pour le cas où il reste moins de quatre mois à courir.

Mais de quelle date faut-il compter les quatre mois et l'année courante? Est-ce du jour de la faillite? Est-ce de la cession faite par le failli? Est-ce seulement de la date de la collocation? Je crois que c'est de la cession, car c'est de ce moment que le locateur a pu prendre la précaution de relouer de nouveau.

D'après notre article, le privilège n'existerait que pour garantir le paiement du loyer, mais il est complété par l'article 1619, que vous avez déjà vu. Ce dernier article donne un privilège au locateur, non seulement pour assurer le paiement de son loyer, mais pour garantir le paiement de toutes les obligations qui résultent du bail. Quant à savoir sur quoi porte le privilège, cela n'est pas dit ici, mais vous l'avez vu dans les articles 1620, 1621 et 1622.

Art. 2005a. Le propriétaire de la chose, qui l'a prêtée, louée ou donnée en gage, et qui n'en a pas empêché la vente, a droit d'en toucher le produit après collocation des créances énoncées aux articles 1995 et 1996, et de ce qui est dû au locateur.

Il en est de même du propriétaire à qui la chose a été volée, et qui n'aurait pas perdu

Art. 2005a. The owner of a thing who has lent, leased or pledged it, and who has not prevented its sale, has a right to be paid the proceeds of its sale, after the claims mentioned in articles 1995 and 1996, and the claim of the lessor, have been collocated.

The same rule applies to the owner of a thing which has been stolen, who would not

le droit de la revendiquer, si elle n'eût pas été vendue en justice.

have lost his right to revendicate it, had it not been judicially sold.

60 Vict., ch. 50.

Voici le cas supposé par cet article: *Primus* prête, ou loue, ou donne en gage à *Secundus* un piano. Pendant que *Secundus* en est en possession, *Tertius*, qui a un jugement contre lui, le fait saisir. *Primus* pourrait s'opposer à la vente du piano, parcequ'il en est propriétaire, mais, pour une raison ou pour une autre, il ne le fait pas, et le piano est vendu pour \$500. Il aura un privilège sur le prix que le piano a ainsi rapporté.

Quel rang occupera ce privilège? Il viendra immédiatement après les frais de justice, et les frais faits dans l'intérêt commun.

L'article 2005a règle un autre point. Un cheval volé sur *Primus* est saisi sur quelqu'un entre les mains duquel il est passé, et il est vendu en justice. Si le vol a été commis depuis moins de trois ans, *Primus* aurait pu revendiquer le cheval entre les mains de quiconque en était en possession. (C. C. 2268) Il aurait pu aussi s'opposer à la vente du cheval. Mais il n'a fait ni l'un ni l'autre. Le cheval étant vendu sur la saisie qui en a été faite, *Primus* aura, sur le prix qu'il aura rapporté, le privilège dont il est question dans cet article.

Art. 2006. Les domestiques et engagés ont ensuite droit d'être colloqués par préférence sur tous les biens meubles du débiteur pour ce qui peut leur rester dû de salaire n'excédant pas [un an échu au jour de la saisie ou du décès.]

Les commis, commis-voyageurs, apprentis et compagnons ont la même préférence, mais seulement sur les marchandises et effets qui se trou-

Art. 2006. Domestic servants and hired persons are next entitled to be collocated by preference upon all the moveable property of the debtor for whatever wages may be due to them, for a period not exceeding [one year previous to the time of the seizure or of the death.]

Clerks, commercial travellers, apprentices and journeymen are entitled to the same

vent dans le magasin, échoppe ou boutique, où leurs services étaient requis, [pour un terme d'arrérages n'excédant pas trois mois.]

Les employés des compagnies de chemin de fer faisant un travail manuel, ont aussi la même préférence sur tous les biens meubles de la compagnie pour un terme d'arrérages n'excédant pas trois mois.

Ceux qui ont fourni les provisions ont également privilège concurremment avec les domestiques et engagés pour leurs fournitures pendant les douze derniers mois.

preference, but only upon the merchandise and effects contained in the store, shop or workshop in which their services were required, [for a period of arrears not exceeding three months.]

Employees of railway companies, engaged in manual labour, have also the same privilege upon all the moveable property of the company, for arrears not exceeding three months.

Those who have supplied provisions have likewise a privilege, concurrently with domestic servants and hired persons, for the supplies furnished during the last twelve months.

59 Viet., ch. 41; N. 2101; 9 Ed. VII., ch. 71.

Le mot domestique, *pris littéralement*, signifie une personne engagée qui demeure dans la maison de son maître, ou dans une de ses dépendances, et qui sert la personne ou la maison de son maître. Les autres engagés servent à faire l'ouvrage de leur patron. Tel est, par exemple, le journalier, l'homme de chantier, l'homme de peine, ou celui occupé à faire ses affaires, comme un commis.

On discute en France la question de savoir si le précepteur ou l'ouvrier ont un privilège. La difficulté vient de ce que le Code de Napoléon emploie l'expression *gens de service*. Cette difficulté ne peut se présenter chez nous, car ces personnes sont des engagés, et l'article 2006 donne le privilège à tous les engagés.

Ce mot d'*engagés* comprend le gérant d'un établissement de commerce, le commis-voyageur. Du reste, l'article mentionne expressément le commis-voyageur comme tout autre commis.

Voilà les engagés qui ont un privilège. Mais ce privilège n'a pas toujours la même étendue, et ne porte pas toujours sur les mêmes biens mobiliers.

Celui des domestiques et celui des personnes employées pour rendre des services manuels ou intellectuels, est plus étendu que celui du commis, du compagnon et de l'apprenti. Ces trois derniers n'ont de privilège que pour trois mois de salaire, et ce privilège ne porte que sur les effets et marchandises qui se trouvent dans le magasin ou la boutique où ils ont rendu des services. Mais, du reste, peu importe que ce qui leur est dû soit pour les trois derniers mois, ou pour trois autres mois de salaire.

Mais puisque le privilège ne porte que sur les effets et marchandises qui se trouvent dans le magasin ou la boutique où les services dont le prix est réclamé ont été rendus, il s'ensuit que le commis-voyageur doit être traité comme un engagé ordinaire, et non pas comme un commis, puisqu'il n'y a pas de magasin ou de boutique où il rend ses services. Il en serait autrement si, comme cela arrive très souvent, le commis-voyageur, alors qu'il n'est pas employé en dehors du magasin auquel il est attaché, travaille dans ce magasin.

Quant aux domestiques et aux engagés autres que les trois classes des commis, des compagnons et des apprentis, leur privilège s'étend à tous les biens mobiliers de leur patron, et garantit un an de salaire échu *lors de la saisie ou du décès du débiteur*. *Echu lors de la saisie* se comprend facilement, mais *échu lors du décès* veut dire que si plus d'un an est échu lors du décès du maître, il n'y a point de privilège pour l'excédent. Peu importe que le privilège soit exercé longtemps après le décès du défunt, pourvu que le patrimoine du défunt qui n'a pas été saisi auparavant puisse être identifié. Cela est facile lorsque la séparation de patrimoine a été demandée.

Mais je vous ferai remarquer que les rédacteurs du Code ont commis ici une inadvertance. Il est bien évident qu'il ne peut y avoir de privilège pour un engagé lorsque sa créance est éteinte par la prescription. Or, d'après l'article 2262, si cet engagé est un domestique de maison ou de ferme, un commis marchand ou autre employé engagé à la journée, à la semaine, au mois, ou pour moins d'une année, son salaire se prescrit par un an.

Notre article n'est donc applicable que lorsque deux conditions se réunissent : 1^o qu'il s'agisse d'un employé non réputé domestique, et 2^o que l'engagement soit pour au moins un an, car autrement, le salaire étant prescrit, il ne peut plus être question de privilège.

Par un amendement introduit par le statut 59 Viet., chap. 41, les employés de chemin de fer qui font un travail manuel ont un privilège sur les biens meubles de la Compagnie, pour trois mois de salaire.

L'article 2006 met au même rang que les domestiques et les employés ceux qui ont fourni des provisions pendant les derniers 12 mois. Cela comprend les bouchers, les boulangers, les épiciers, les fruitiers, les laitiers, etc.

Mais, d'après le sens ordinaire de l'expression *provisions*, cela ne peut pas comprendre les fournitures de nouveautés, de ferronneries. Tout au plus pourrait-on faire entrer parmi les fournisseurs ceux qui auraient vendu du combustible, et ceux qui auraient fourni du gaz, ou de la lumière électrique pour l'éclairage de la maison.

Le privilège est limité aux fournitures des derniers 12 mois, mais où s'arrêtent ces douze mois? Est-ce au moment de la vente en justice des biens meubles sur lesquels s'exerce le privilège, ou bien est-ce au moment de la saisie? Je crois qu'il faut dire que c'est au moment de la saisie.

Quelques auteurs prétendent que ceux qui ont fourni de l'argent pour acheter ou pour payer les provisions doivent jouir du privilège des fournisseurs, mais cette prétention ne peut être admise. Comme je vous l'ai dit plusieurs fois, les privilèges sont de droit étroit, et l'on ne peut pas les admettre par analogie; il faut qu'on puisse les appuyer sur un texte, et ce texte n'existe pas ici.

D'après l'article 1985, les trois classes de créanciers privilégiés mentionnés dans l'article 2006 étant placés au même rang doivent venir par concurrence, sans distinguer entre ceux qui, comme les commis, ont un privilège spécial, et ceux qui, comme les domestiques, n'ont qu'un privilège général.

Art. 2006a. Les privilèges de la Couronne sont définis par des statuts spéciaux.

Art. 2006a. The privileges of the Crown are defined by special statutes.

60 Vict., ch. 50; C. 1989; N. 2098.

Cet article ne demande aucune explication, parce qu'il ne contient qu'un renvoi à des statuts qu'il n'indique pas.

Art. 2007. Les privilèges sur les bâtiments, leur cargaison et le fret sont déclarés au titre *Des bâtiments marchands*.

Art. 2007. The privileges upon ships, upon their cargo and their freight, are declared in the title *Of Merchant Shipping*.

C. 2383 et s.

Les privilèges dont il est question ici sont mentionnés dans l'article 2383. Ce n'est point ici le lieu de les expliquer; vous les verrez lorsque vous étudierez le droit maritime. Je vous ferai remarquer seulement qu'ils sont soumis à la règle générale qui régit tous les privilèges. Cette règle, c'est que, pour qu'un privilège puisse exister sur le prix de vente en justice d'une chose quelconque, il faut qu'elle soit vendue sur quelqu'un qui est débiteur du créancier qui a un privilège, et qui est propriétaire de la chose vendue. Les privilèges sur les biens meubles n'ayant pas de droit de suite, pour employer une expression que je vous expliquerai lorsque nous étudierons les hypothèques, il en résulte que jamais un créancier ne peut avoir de privilège sur un bien meuble qui n'appartient pas à son débiteur. Le contraire avait été décidé par la Cour Supérieure et par la Cour de Circuit à Québec, dans diverses causes dans lesquelles un nommé Julien était défendeur. Julien ayant construit un bâtiment pour un nommé Michon, et n'ayant pas payé les ouvriers qui y avaient travaillé, les fournisseurs de matériaux qui y avaient été employés ainsi que ceux-ci avaient fait saisir le bâtiment au moment où il venait d'être lancé. Toutes ces saisies avaient été maintenues par la Cour Supérieure et par la Cour de Circuit. Mais

Michon, qui était intervenu sur ces saisies pour réclamer la propriété de son navire, ayant porté en appel le jugement rendu contre lui dans une cause où un nommé Marcotte était demandeur, et dans une autre cause où un nommé Gauvreau était demandeur, ces deux jugements furent unanimement cassés par la Cour d'Appel, sur le motif que les créanciers de Julien ne pouvaient avoir de privilège sur le bâtiment appartenant à Michon.

Art. 2008. D'autres règles relatives à l'ordre de collocation de certaines créances privilégiées se trouvent au Code de Procédure Civile.

Art. 2008. Other rules concerning the collocation of certain privileged claims, are to be found in the Code of Civil Procedure.

Vous verrez les règles dont il s'agit ici dans les cours de procédure civile.

SECTION II.

DES PRIVILÈGES SUR LES IMMEUBLES.

Art. 2009. Les créances privilégiées sur les immeubles sont ci-après énumérées et prennent rang dans l'ordre qui suit :

1° Les frais de justice et ceux faits dans l'intérêt commun ;

2° Les frais funéraires tels qu'énoncés en l'article 2002, lorsque le produit des biens meubles s'est trouvé insuffisant pour les acquitter ;

3° Les frais de dernière maladie tels qu'énoncés en l'article 2003 et sous la même restriction que les frais funéraires ;

Art. 2009. The privileged claims upon immoveables, are hereinafter enumerated and rank in the following order :

1. Law costs and the expenses incurred for the common interest of the creditors ;

2. Funeral expenses, such as declared in article 2002, when the proceeds of the moveable property have proved insufficient to pay them ;

3. The expenses of the last illness, such as declared in article 2003, and subject to the same restriction as funeral expenses ;

4° Les frais de labours et de semences;

5° Les cotisations et réparations;

6° Les droits seigneuriaux;

7° La créance du journalier, de l'ouvrier, de l'architecte et du constructeur, sujette aux dispositions de l'article 2013;

8° Celle du vendeur;

9° Les gages des domestiques, et des employés des compagnies de chemin de fer faisant un travail manuel, sous la même restriction que les frais funéraires.

4. The expenses of tilling and sowing;

5. Assessments and rates;

6. Seigniorial dues;

7. The claim of the laborer, workman, architect, and builder, subject to the provisions of article 2013.

8. The claim of the vendor;

9. Servants' wages (and those of employees of railway companies engaged in manual labour under the same restriction as funeral expenses.)

57 Vict., ch. 46 : 59 Vict., ch. 41 et 42 ; C. 2084, §1, 2107 ;
P. 798 ; N. 2103, 2104.

Pas plus ici que pour les privilèges sur les biens meubles, on ne doit distinguer entre les privilèges généraux et les privilèges spéciaux. L'ordre dans lequel ils sont classés a été établi sans tenir compte de cette distinction.

Le premier privilège sur les immeubles comme sur les biens meubles est celui des frais de justice. L'article 2009 ne dit pas quels sont les frais de justice qui sont ainsi privilégiés, mais il me paraît évident que ces frais sont du même genre que ceux qui sont privilégiés sur les meubles.

Quant à l'ordre dans lequel ces frais de justice doivent être placés entre eux, il est réglé par l'article 798 du Code de Procédure Civile. Vous étudierez cet article dans le cours de procédure civile.

Art. 2009a. Les compagnies pour empiècement de chemins ont un privilège sur la terre de chaque propriétaire tenu à

Art. 2009a. Companies for stoning roads have a privilege upon the lands of all persons bound to the maintenance of

l'entretien du chemin, qui est actionnaire, jusqu'au montant de sa contribution à raison de telle terre; et un privilège sur toute terre obligée à l'entretien du chemin appartenant à une personne qui n'est pas actionnaire, pour trois années d'arrérages de la rente de commutation de tel entretien.

Nonobstant les articles 2009 et 2015, ces privilèges prennent rang immédiatement après les taxes municipales.

Le décret n'a pas pour effet de purger ces terres du privilège acquis à la compagnie pour le paiement des versements non échus et de la rente annuelle à échoir.

the road and being shareholders to the amount of their contribution on account of such lands, and a privilege upon all lands belonging to persons not being shareholders bound to the maintenance of the road, for three years of arrears of commutation rent of such maintenance.

Notwithstanding the provisions of articles 2009 and 2015, these privileges rank immediately after municipal assessments.

A sale under execution shall not free the lands sold from the privilege of the company for the payment of instalments not yet due and of the annual rent to become due.

S. ref., art. 5829; C. 2084, § 6.

Je ne dis rien de cet article parcequ'il n'a reçu aucune application en pratique, aucune compagnie pour empièchement de chemins n'ayant, que je sache, été formée.

Art. 2010. Le privilège pour les frais de labours et de semences a lieu sur le prix de l'immeuble vendu avant la récolte faite, jusqu'à concurrence seulement de la plus-value donnée par ces travaux.

Art. 2010. The privilege for expenses of tilling and sowing attaches upon the price of immovables sold before the harvest is gathered, to the extent only of the additional value given by such tilling and sowing.

C. 410; N. 2102.

Cet article suppose qu'un immeuble est vendu en justice alors que la récolte est encore sur pied, *pendante, par branches et par racines*, suivant l'expression employée de tout temps. Comme alors la récolte augmente le prix de l'immeuble, on peut considérer les frais de labour et de semence comme ayant été faits dans l'intérêt commun de tous les créanciers. Il est donc juste que la plus-value donnée par ces travaux soit prise en considération. Mais quelle est cette plus-value? Ce n'est point la valeur totale de la récolte, car il ne faut pas perdre de vue que, si les frais de labour et de semence ont contribué à la production de cette récolte, la puissance productive de la terre y a contribué aussi. Il faut donc, pour savoir de combien les labours et les semences ont augmenté le prix de vente de l'immeuble, tenir compte de cette puissance productive. Il me semble qu'elle serait bien représentée par l'intérêt du prix auquel l'immeuble s'est vendu, moins l'intérêt de la partie du prix qui se compose de la plus-value donnée par les frais de labours et de semences, parce que la récolte elle-même se trouve comprise dans ce prix. C'est sur la balance ainsi trouvée que le privilège devrait exister. Mais sur cette balance il n'y a pas à distinguer entre la créance pour les travaux, celle pour la fourniture de grains de semence, celle pour engrais, etc.

Art. 2011. Les cotisations et répartitions privilégiées sur les immeubles sont :

1° Les cotisations pour la construction ou réparation des églises, presbytères et cimetières; néanmoins dans tous les cas où un immeuble a été acquis d'une personne qui ne professe pas la religion catholique romaine, avant d'être assujetti à telle cotisation, le privilège pour cette cotisation ne prend rang qu'après la créance du

Art. 2011. The assessments and rates which are privileged upon immoveables are :

1. Assessments for building or repairing churches, parsonages or church-yards; but in cases where an immovable has been purchased from a person who does not profess the Roman Catholic religion, before it was assessed for such purposes, the privilege for such assessment must rank after the vendor's claim, and all privileges

bailleur de fonds et tous les privilèges et hypothèques antérieurs à cette acquisition;

2° Les taxes d'écoles;

3° Les cotisations municipales, dont cependant il ne peut être réclamé plus de cinq années d'arrérages outre la courante, sans préjudice aux cas spéciaux où une prescription plus courte est établie.

Ces créances n'ont de privilège que sur l'immeuble imposé spécialement, et les deux derniers viennent en concurrence après les cotisations mentionnées en premier lieu.

and hypothecs anterior to such purchase;

2. School-rates;

3. Municipal rates, of which however only five years of arrears, besides the current year, can be claimed, without prejudice to cases under special statutes establishing a shorter prescription.

These claims are privileged only upon the immoveable specially assessed, and the last two rank concurrently after those mentioned in paragraph 1.

P. 790.

La première cotisation qui jouit du privilège des cotisations est celle pour la construction ou réparation d'églises, presbytères ou cimetières. Vous aurez l'occasion d'étudier les détails de cette cotisation dans le cours de droit administratif.

Voici ce qui a donné lieu à la distinction qui est faite dans la dernière partie du premier paragraphe de l'article: aucune de ces taxes n'est payable sur des terres qui appartiennent à des non-catholiques. Or, si un créancier non-catholique était primé par cette taxe, il se trouverait contribuer indirectement à la payer. Voilà pourquoi ce privilège ne peut lui être opposé, et si c'est lui qui a vendu l'immeuble, son prix de bailleur de fonds passera avant la cotisation d'église ou de presbytère.

Il peut y avoir plusieurs créanciers hypothécaires dont les hypothèques ont été acquises avant que le non-catholique soit devenu propriétaire. Dans ce dernier cas, si ces privilèges ou hypothèques absorbent tout le prix auquel s'est vendu l'immeuble, le non-catholique n'a plus d'intérêt à la faveur qui lui est donnée ici. Ce que le Code aurait dû décider, suivant moi, c'est

que le privilège pour les cotisations d'églises ne doit pas nuire à un non-catholique.

Mais notre article soulève une difficulté: la répartition pour construction d'églises ou de presbytères passe avant les taxes municipales et scolaires. Or, le non-catholique n'a aucune faveur quant à ces taxes municipales; elles devraient donc passer avant lui, et cependant, d'après le texte de l'article, elles ne viennent qu'après.

Voici, à mon avis, le seul moyen de sortir de la difficulté: Le rapport de distribution serait préparé comme s'il n'y avait point de non-catholique méritant une faveur spéciale, et s'il apparaissait que ce non-catholique souffre de ce qu'il y a une cotisation d'église ou de presbytère, on enlèverait à la cotisation ce qu'elle lui fait perdre, on le lui remettrait, et la cotisation ne serait pas remboursée autrement.

Le Code ne dit point quelles sont les taxes d'écoles qui jouissent du privilège dont il est question ici. Mais cela ne présente aucune difficulté. En effet, vous avez vu qu'il y a deux espèces de taxes d'écoles, une taxe sur les immeubles et une taxe sur les personnes. Celle-ci est appelée *rétribution mensuelle*. La taxe dont il s'agit ici est exclusivement la taxe sur les immeubles. C'est d'autant moins douteux que jamais dans nos lois on n'appelle la rétribution mensuelle une taxe, bien qu'elle en soit certainement une.

La même question se présente quant aux taxes municipales, dont il y a de deux sortes, des taxes foncières, et des taxes personnelles. Il est évident qu'il ne s'agit ici que des taxes sur la propriété foncière.

Quant aux taxes personnelles, lesquelles comprennent les licences, vous avez vu qu'elles jouissent d'un privilège sur les biens meubles.

Lorsque le Code dit qu'il ne peut être réclaté plus de cinq années d'arrérages de taxes municipales, outre l'année courante, il faut lire "réclamées par privilège". En effet, on a voulu, ici, simplement régler une question de préférence, et non une question de prescription. Et il est bien évident qu'il ne peut jamais y avoir de privilège pour celles qui sont prescrites, même si la

prescription s'est effectuée par moins de cinq ans. Or, le Code Municipal, article 950, déclare que les taxes municipales se prescrivent par trois ans.

On voit par la disposition de notre article que les privilèges qu'il mentionne sont des privilèges spéciaux, et que chacun d'eux ne porte que sur l'immeuble à raison duquel une cotisation ou une taxe municipale est due.

Art. 2012. Le privilège des droits seigneuriaux s'étend à tous les arrérages des droits seigneuriaux, et, au même titre, aux arrérages échus des rentes constituées sur la commutation des droits seigneuriaux, pour cinq années seulement et la courante.

Art. 2012. The privilege for seigniorial dues applies to all arrears of such dues, and extends equally to arrears of rents constituted in commutation of seigniorial dues, for five years only, besides the current year.

P. 790.

Il y avait autrefois deux espèces de droits seigneuriaux : les cens et rentes et les droits casuels. Le cens consistait dans une rétribution qui était payée au seigneur comme reconnaissance de son domaine supérieur, et la rente lui était payée comme prix de la concession qu'il avait faite de la terre.

Les droits casuels consistaient surtout dans le droit de *lods et ventes*. Ce dernier droit, dont le nom vient des mots latins *laudatio venditionis*, c'est-à-dire, approbation de la vente, était un droit de mutation que le censitaire devait payer lorsqu'il aliénait à titre onéreux sa propriété. Ce droit consistait en un douzième du prix.

L'autre droit casuel qui existait était le droit de banalité de moulin à farine. Ce droit consistait en ce que nul autre que le seigneur n'avait le droit d'ériger un moulin à farine et d'y moudre le grain des censitaires. Ceux-ci devaient aller faire moudre leur grain au moulin banal du seigneur.

Tous ces droits seigneuriaux ont été abolis en 1854, après de longues discussions dans la presse et au parlement. Mais on ne

les a pas abolis d'une manière révolutionnaire. On a donné aux seigneurs une indemnité. La rente seigneuriale se payait autrefois en blé. On a estimé ce que valait en argent cette rente en blé, et l'on a constitué une rente composée de la somme ainsi estimée et du cens. C'est cette rente dont il est question dans notre article.

Quant aux droits casuels, on les avait aussi abolis en les remplaçant par une rente annuelle en argent, mais les censitaires s'étant plaints de cette rente, le gouvernement a fait passer une loi par laquelle il les prenait à sa charge, et, comme il n'y avait pas de droits seigneuriaux dans les townships, ni dans la province d'Ontario, laquelle était alors sous le même gouvernement que la province de Québec, le parlement a décidé de donner une indemnité aux townships et à la province d'Ontario.

Je le répète, les seuls droits seigneuriaux dont il est question dans l'article 2012, ce sont les rentes qui ont remplacé le cens et les ventes.

L'article laisserait entendre qu'il y a encore des droits seigneuriaux qui n'ont pas été commués, mais je n'en connais pas, et il faut dire qu'il ne peut plus être question aujourd'hui que des rentes qui ont été constituées pour remplacer les droits de cens et rentes abolis.

Comme vous le voyez, ce privilège des droits seigneuriaux couvre cinq ans d'arrérages, plus l'année courante, et vous avez vu dans l'article 2009 qu'il vient immédiatement après les cotisations et les répartitions.

Art. 2013. Le journalier, l'ouvrier, l'architecte, le constructeur et les fournisseurs de matériaux ont droit de préférence sur l'immeuble, mais seulement quant à la plus-value donnée à l'héritage par les travaux faits, à l'encontre du vendeur et des autres créanciers.

Au cas d'insuffisance des

Art. 2013. The laborer, workman, architect and builder have a right of preference over the vendor and other creditors, on the immoveable, but only upon the additional value given to the immoveable by the work done.

In case the proceeds are insufficient to pay the laborer, workman, architect and build-

deniers pour satisfaire le journalier, l'ouvrier, l'architecte, le constructeur et les fournisseurs de matériaux, ou au cas de contestation, la plus-value donnée par les travaux est constatée au moyen d'une ventilation faite conformément aux prescriptions contenues au Code de Procédure civile.

La créance privilégiée ci-dessus n'est payée que sur le montant constaté comme étant l'augmentation de valeur donnée à l'héritage par les travaux faits.

57 Vict., ch. 46; 59 Vict., ch. 42; 4 Ed. VII, ch. 43; C. 1695 et s., 2103; P. 805, § 2, 806, 807; N. 2103.

Comme vous voyez, le privilège mentionné dans cet article est pour garantir toute créance résultant de travaux faits sur un immeuble pour y construire un édifice, ou le réparer.

Je ne crois pas qu'il y aurait de privilège pour la construction d'une clôture seulement, parceque le texte du Code paraît évidemment parler de travaux de constructions dans lesquelles figurent des journaliers, des ouvriers, des architectes et des constructeurs, ce qui exclut les travaux de construction d'une simple clôture en bois. Tout au plus pourrait-on accorder le privilège pour la construction d'un mur de clôture.

Remarquez que le privilège n'existe pas pour tout ce qui est dû à l'ouvrier, au journalier, à l'architecte et au constructeur, mais seulement pour la plus-value donnée à l'immeuble par les travaux qu'ils y ont faits. Et cette plus-value, c'est l'augmentation de valeur donnée à l'immeuble par l'exécution des travaux et qui existe encore lors de la vente en justice de l'immeuble.

Ceci est très important, car si, par exemple, la bâtisse construite avait été incendiée, la plus-value donnée à l'immeuble par

er, or in cases of contestation, the additional value given by the work is established by a relative valuation effected in the manner prescribed in the Code of Civil Procedure.

The aforesaid privileged claim is paid only upon the amount established as being the additional value given to the immovable by the work done.

sa construction n'existant plus lors de la vente en justice, le privilège de l'article 2013 n'existerait plus.

Comment est constatée cette plus-value? Le texte de l'article le dit très clairement: c'est au moyen d'une ventilation faite par des experts nommés suivant les prescriptions du Code de Procédure Civile.

Cet article, qui a été introduit par le statut 54 Vict., chap. 42, de même que les articles 2013b, 2013c, 2013d, 2013e, 2013f, 2013g, 2013h, 2013i, 2013j, 2013k, 2013l, a établi le rang que doivent avoir entre eux ceux qui jouissent de ce privilège, et les conditions auxquelles il est maintenant assujéti.

Art. 2013a. Relativement à leur privilège, le journalier, l'ouvrier, l'architecte et le constructeur prennent rang dans l'ordre qui suit:

- 1° Le journalier;
- 2° L'ouvrier;
- 3° L'architecte;
- 4° Le constructeur;
- 5° Le fournisseur de matériaux.

57 Vict., ch. 46; 59 Vict., ch. 42; 4 Ed. VII, ch. 43.

L'article 2013a détermine simplement le rang de ces créanciers privilégiés, et il met au premier rang le journalier, au second rang l'ouvrier, au troisième rang l'architecte, au quatrième rang le constructeur.

Comme vous le voyez, ceci est une dérogation à l'article 1985, d'après lequel tous les créanciers privilégiés qui sont au même rang sont payés par concurrence.

Art. 2013b. Le droit de préférence ou privilège sur l'héritage existe en la manière suivante:

Art. 2013a. For the purposes of the privilege, the laborer, workman, architect and builder rank as follows:

1. The laborer;
2. The workman;
3. The architect;
4. The builder.

Art. 2013b. The right of preference or privilege upon the immovable exists as follows:

· Sans enregistrement de réclamation, en faveur de la créance du journalier, de l'ouvrier et du constructeur, durant tout le temps qu'ils sont occupés à l'ouvrage ou que durent les travaux, suivant le cas; et, avec enregistrement, pourvu qu'il soit effectué dans les trente jours qui suivent la date à laquelle la construction est devenue prête pour l'usage auquel elle est destinée.

Mais ce droit de préférence ou privilège n'existe que pendant un an de la date de l'enregistrement, à moins qu'une poursuite ne soit intentée dans l'intervalle, ou à moins qu'un plus long délai pour paiement n'ait été stipulé dans le contrat.

Without registration of the claim, in favor of the debt due the laborer, workman and the builder, during the whole time they are occupied at the work or while such work lasts, as the case may be; and, with registration, provided it be registered within the thirty days following the date upon which the building has become ready for the purpose for which it is intended.

But such right of preference or privilege shall exist only for one year from the date of the registration, unless a suit be taken in the interval, or unless a longer delay for payment has been stipulated in the contract.

57 Vict., ch. 46; 59 Vict., ch. 42.

Art. 2013c La conservation de ce privilège est soumise aux conditions suivantes:

Le journalier et l'ouvrier doivent informer par écrit, ou verbalement devant un témoin, le propriétaire de l'héritage qu'ils ne sont pas payés de leur travail, à et pour chaque terme de paiement qui leur est dû.

Cet avis peut être donné par un seul des employés au nom de tous les autres journaliers

Art. 2013c. The preservation of the privilege is subject to the following conditions:

The laborer and workman must give notice in writing, or verbally before a witness, to the proprietor of the immovable, that they have not been paid for their work, at and for each term of payment, due to them. Such notice may be given by one of the employees in the name of all the other

ou ouvriers qui ne sont pas payés, mais dans ce cas l'avis doit être par écrit.

L'architecte et le constructeur doivent également dénoncer par écrit au propriétaire de l'héritage ou à ses agents, dans les huit jours de la signature d'iceux, les contrats qu'ils ont faits avec un entrepreneur principal.

laborers or workmen who are not paid, but in such case the notice must be in writing.

The architect and builder shall likewise inform the proprietor of the immoveable, or his agents, in writing, of the contracts which they have made with the chief contractor, within eight days from the signing of the same.

Id.

Comme je vous l'ai déjà dit, ce privilège n'existe que sur le produit de la vente des biens du débiteur. En conséquence, pour que l'ouvrier, le journalier, l'architecte et le constructeur aient un privilège sur l'immeuble sur lequel ils ont fait des travaux, il faut qu'ils deviennent créanciers du propriétaire. Pour qu'ils le deviennent, le journalier et l'ouvrier doivent donner avis par écrit, ou verbalement devant témoin, au propriétaire de l'immeuble, qu'ils ne sont pas payés de leur travail. Cet avis doit être donné après chaque terme de paiement. Par conséquent, si ces ouvriers sont payés toutes les semaines, l'avis doit être donné chaque semaine; s'ils sont payés tous les mois, l'avis doit être donné à l'expiration de chaque mois, et cela aussitôt après l'arrivée des termes de paiement. Un seul peut donner l'avis pour tous ses compagnons, mais alors l'avis doit être donné par écrit, et il ne peut pas l'être verbalement.

Il n'y a aucune difficulté pour cet avis si le propriétaire est sur les lieux; mais que décider si le propriétaire est éloigné? Comme à l'impossible nul n'est tenu, il suffit, suivant moi, que l'avis soit donné aussitôt qu'il est possible de le faire après l'arrivée du terme de paiement.

L'architecte et le constructeur doivent aussi donner avis au propriétaire, et, à la différence du journalier et de l'ouvrier, ils ne peuvent pas donner cet avis verbalement, ils doivent toujours

le donner par écrit. L'avis doit être donné dans les huit jours de la signature du contrat qu'ils ont passé avec l'entrepreneur principal.

Ceci suppose qu'il y a eu un contrat par écrit. Mais si l'entreprise a été donnée verbalement, comme cela arrive très souvent, les huit jours comptent de la date du contrat.

Le but de ces avis que doivent donner le journalier, l'ouvrier, l'architecte et le constructeur, c'est de permettre au propriétaire de garder entre ses mains une somme suffisante pour payer ce qui leur est dû.

La signification de l'avis a pour effet de rendre le propriétaire débiteur personnel de ceux qui le lui ont donné. Et alors rien ne s'oppose à ce qu'ils aient un privilège sur le prix de l'immeuble.

Voilà la première chose à faire. L'avis dont je viens de parler suffit pour donner au journalier, à l'ouvrier, à l'architecte et à l'entrepreneur un droit de créance contre le propriétaire, mais non pour leur donner une préférence sur le prix de l'immeuble, ce qui est très important si le propriétaire est insolvable. Pour qu'ils aient cette préférence, il faut qu'ils aient fait enregistrer leur privilège contre l'immeuble dans les 30 jours qui suivent celui où l'édifice à la construction duquel ils ont travaillé "est devenu prêt pour la fin à laquelle il est destiné".

Une question qui s'est présentée est celle de savoir si les 30 jours courent du moment où une partie de l'édifice a été occupée. Cette question s'est présentée dans une cause qui avait originé dans la construction du "Queen's Hotel", de Montréal. L'entrepreneur invoquait son privilège sur l'immeuble; on lui répondait qu'il l'avait perdu, quant aux tiers, parcequ'il ne l'avait pas fait enregistrer dans les 30 jours suivant celui auquel l'hôtel avait été prêt pour l'usage auquel il était destiné. Il avait été prouvé que le locataire de l'hôtel, qui se plaignait du retard qu'on mettait à le lui livrer, ayant insisté surtout à ce qu'on lui livrât la buvette et le bureau, ceux-ci avaient été terminés et lui avaient été livrés, mais le reste des travaux n'avait pas été terminé. La Cour a décidé que le délai n'avait pas commencé à courir. Le texte du Code est mal rédigé, mais il est évident que ce qu'il veut

dire, c'est que les 30 jours donnés pour faire enregistrer le privilège ne commencent à courir que du parachèvement complet des travaux entrepris.

L'enregistrement du privilège n'est pas nécessaire pour le journalier, l'ouvrier et l'entrepreneur, tant qu'ils sont occupés à la construction. La raison de cela, c'est que, tant qu'ils travaillent à l'édifice en construction, les tiers qui veulent acquérir des droits réels sur l'immeuble sont à même de voir qu'il pourrait être affecté d'un privilège. Il n'en est plus ainsi lorsque les travaux sont terminés; rien ne peut indiquer aux tiers qu'il puisse y avoir un privilège sur l'immeuble; l'enregistrement seul peut leur faire connaître son existence.

Si le privilège n'a pas été enregistré, le journalier, l'ouvrier et l'entrepreneur, qui ont donné au propriétaire l'avis voulu, restent ses créanciers, mais ils n'ont pas de préférence, ils ne peuvent exercer leur privilège en face des tiers qui ont acquis des droits réels sur l'immeuble, ou qui sont simplement créanciers chirographaires du propriétaire.

L'enregistrement ne conserve de privilège que pendant un an. Pour qu'il dure plus longtemps, il faut que son titulaire ait poursuivi son débiteur, ou qu'il lui ait donné du délai par le contrat qu'il a fait avec lui, et que ce délai ne soit pas expiré.

Art. 2013d. Pour faire face aux créances privilégiées du journalier et de l'ouvrier, le propriétaire de l'héritage peut retenir un montant égal à celui qu'il a payé ou sera appelé à payer, suivant les avis qu'il a reçus, tant que ces créances ne sont pas payées.

Art. 2013d. In order to meet the privileged claims of the laborer and workman, the proprietor of the immoveable may retain an amount equal to that which he has paid or will be called upon to pay, according to the notices he has received, so long as such claims remain unpaid.

Id.

Ceci était à peine nécessaire à dire. Le but évident de l'avis au propriétaire, exigé par l'article 2013a, est de le mettre en demeure de ne point payer. C'est comme une saisie-arrêt de ce qu'il doit à l'entrepreneur, si cette saisie-arrêt eût été suivie d'un jugement. Comme vous le verrez lorsque vous étudierez la procédure, lorsqu'un jugement valide une saisie-arrêt, le saisissant devient créancier personnel du tiers-saisi. La signification de l'avis équivaut à une signification de saisie-arrêt suivie d'un jugement qui la valide.

Art. 2013e. Dans le cas de divergence d'opinion entre le créancier et le débiteur relativement au montant dû, le créancier doit sans délai en informer le propriétaire de l'héritage, au moyen d'un avis écrit comportant en outre le nom du créancier, celui du débiteur, le montant réclamé et la nature de la créance.

Le propriétaire retient alors la somme en litige, jusqu'à la notification d'un règlement à l'amiable ou de l'adjudication en justice.

Art. 2013e. In the event of a difference of opinion between the creditor and the debtor, with respect to the amount due, the creditor shall, without delay, inform the proprietor of the immoveable, by means of a written notice which shall also mention the name of the creditor, the name of the debtor, the amount claimed and the nature of the claim.

The proprietor then retains the amount in dispute until notified of an amicable settlement or a judicial decision.

Iā.

Si le créancier et le débiteur ne sont point d'accord sur le montant dû, le créancier doit en informer par écrit le propriétaire. L'avis qu'il lui donne doit indiquer son nom, à lui, créancier, celui du débiteur, la somme d'ue, et la cause de la dette.

Art. 2013f. La vente à un tiers par le propriétaire de l'héritage ou par ses agents ou le paiement du prix du contrat

Art. 2013f. The sale to a third party by the proprietor of the immoveable or his agents, or the payment of the whole or

de construction en tout ou en partie, ne peut, en aucune manière, affecter les créances des personnes qui ont un privilège en vertu de l'article 2013 et qui se sont conformées aux exigences des articles 2013a, 2013b, 2013c et 2103.

a portion of the contract price, cannot in any way affect the claims of persons who have a privilege under article 2013, and who have complied with the requirements of articles 2013a, 2013b, 2013c and 2103.

59 Vict., ch. 42.

Le but de l'enregistrement du privilège est, comme nous l'avons vu, d'en faire connaître l'existence aux tiers qui voudraient acquérir des droits sur l'immeuble. Ce privilège devient un droit réel, une hypothèque privilégiée, et il peut être exercé soit par une action hypothécaire, soit par une opposition afin de conserver. En conséquence, il suit l'immeuble entre les mains d'un tiers qui en fait l'acquisition.

Il est inutile de dire que le paiement du prix de la construction, fait à l'entrepreneur, ne fait point perdre aux créanciers privilégiés, dont nous nous occupons, le droit d'être payés s'ils ont donné l'avis voulu, puisque, comme je vous l'ai dit, ils sont devenus ses créanciers personnels.

Art. 2013g. Le fournisseur de matériaux doit informer par écrit le propriétaire de l'héritage des contrats qu'il a passés pour la livraison des matériaux et lui en dénoncer le coût et l'héritage auquel ils sont destinés, avant la livraison de ces matériaux.

Art. 2013g. The supplier of materials shall, before delivery of the materials, give notice in writing to the proprietor of the immovable, of the contracts made by him for the delivery of materials, and mention the cost thereof and the immovable for which they are intended.

Id.

Art. 2013h. Pour faire face aux créances privilégiées des fournisseurs de matériaux, le

Art. 2013h. In order to meet the privileged claims of the suppliers of materials, the

propriétaire de l'héritage retient sur le prix du contrat de construction un montant égal à celui mentionné dans les avis reçus.

proprietor of the immoveable retains, on the contract price, an amount equal to that mentioned in the notices he has received.

Iā.

Celui qui a fourni des matériaux pour la construction, par exemple, du bois, du fer, de la brique, de la pierre, s'il veut s'en faire payer par le propriétaire, doit lui donner avis du contrat qu'il a fait avec l'entrepreneur pour les fournir, et cet avis doit être donné avant la livraison des matériaux. Il doit indiquer l'immeuble pour lequel les matériaux vont être fournis. Cet avis a pour but de mettre le propriétaire en demeure de garder, sur le prix qu'il devra à l'entrepreneur, une somme suffisante pour payer les fournisseurs.

Art. 2013i. Les avis mentionnés dans l'article 2013g ont l'effet d'une saisie-arrêt en mains tierces sur le prix de l'entreprise.

Dans les trois mois qui suivent l'avis donné conformément à l'article 2013g, les intéressés doivent se pourvoir en justice, en mettant le propriétaire de l'héritage en cause, pour faire condamner le débiteur et pour faire déclarer l'arrêt valable; sinon, l'arrêt devient caduc.

Art. 2013i. The notices mentioned in article 2013g have the effect of an attachment by garnishment on the contract price.

Within the three months following the notice given in accordance with article 2013g, the interested parties must take legal proceedings to have the debtor condemned and the seizure declared valid, otherwise the latter lapses; and, to such suit, the proprietor of the immoveable must be made a party.

59 Vict., ch. 42; P. 680.

L'avis donné au propriétaire pour lequel se fait la construction, par le fournisseur des matériaux, a l'effet d'une saisie-arrêt du prix de l'entreprise; mais dans les trois mois qui suivent cet

avis, le fournisseur doit poursuivre en justice son débiteur, mettre en cause le propriétaire, faire condamner son débiteur et faire valider sa saisie-arrêt. Si cela n'est pas fait, la saisie tombe à l'expiration du délai de 3 mois.

L'article 2013a ne mentionne pas parmi ceux auxquels il donne un privilège, le fournisseur de matériaux, mais l'article 2013h paraît lui en donner un, puisqu'il appelle sa créance privilégiée. Comme aucun rang ne lui est donné, cependant, il doit venir après tous les privilèges énumérés dans l'article 2013a. L'article 2013e lui donne une hypothèque privilégiée, qui vient après les privilèges du journalier, de l'ouvrier, de l'architecte et de l'entrepreneur, et même après les hypothèques enregistrées.

Art. 2013j. Dans le cas où le propriétaire de l'héritage construit lui-même, sans l'intermédiaire d'entrepreneur, les avis mentionnés dans l'article 2013g peuvent être donnés à celui ou à ceux qui prêtent ou prêteront de l'argent à celui qui construit, et alors ce dernier est soumis *mutatis mutandis* aux dispositions des articles précédents.

Art. 2013j. In the event of the proprietor of the immovable erecting the building himself without the intermediary of any contractor, the notices mentioned in article 2013g may be given to the person or persons who lend or may lend money to the person building, and thereupon the latter shall, *mutatis mutandis*, be subject to the provisions of the preceding articles.

59 Vict., ch. 42.

Dans les articles précédents, on a toujours supposé que le propriétaire fait faire les travaux par un entrepreneur, et que celui-ci donne un contrat à un sous-entrepreneur; mais que faut-il décider si le propriétaire les fait exécuter lui-même, et emprunte de l'argent pour les payer? Les créanciers privilégiés que nous avons vus doivent donner avis à celui qui prête de l'argent à leur débiteur, et cet avis le met dans la même position que le propriétaire qui a donné un contrat pour l'exécution des travaux.

Mais il faut supposer que, comme cela arrive souvent, il y a

eu une convention par laquelle celui qui doit prêter l'argent au propriétaire, ne doit le lui avancer qu'au fur et à mesure de l'avancement des travaux, car s'il a donné à l'entrepreneur tout le montant emprunté dès avant le commencement des travaux, il est évident que tous les avis du monde que pourraient lui donner les ouvriers, etc., ne peuvent l'engager envers eux, puisqu'il ne doit plus rien payer au propriétaire.

Art. 2013k. Aucun transport de prix de l'entreprise ou du montant emprunté, suivant le cas, soit avant, soit pendant l'exécution des travaux, ne pourra être opposé aux dits fournisseurs de matériaux; et aucun paiement, dépassant le coût des travaux faits, d'après un certificat de l'architecte ou du conducteur des travaux, ne pourra non plus affecter leurs droits.

Art. 2013k. No transfer of any portion of the contract price or of the amount borrowed, as the case may be, either before or during the execution of the work, can be set up against the said suppliers of materials; nor can any payment, exceeding the cost of the work done, according to a certificate of the architect or superintendent of the works, affect their rights.

Id.

Si l'avis voulu a été donné au prêteur qui avance l'argent au propriétaire, aucun transport du prix de l'entreprise, ou de l'argent emprunté ne peut affecter les créanciers qui ont un privilège en vertu de l'article 2013a, et qui ont donné cet avis.

Le prêteur peut payer les travaux qui sont exécutés, mais il ne doit le faire que sur des certificats de l'architecte ou du conducteur des travaux, indiquant la somme pour laquelle il y en a de faits.

Art. 2013l. Sur l'avis donné au propriétaire en vertu de l'article 2013g et enregistré suivant l'article 2103, le fournisseur de matériaux aura un

Art. 2013l. On notice given to the proprietor in virtue of article 2013g and registered according to article 2103, the suppliers of materials shall

droit d'hypothèque qui prendra rang après les hypothèques enregistrées antérieurement et les privilèges créés par la présente loi.

have a hypothecary privilege which shall rank after the hypothecs previously registered and the privileges created by this act.

Id.

Art. 2014. Le vendeur a privilège sur l'immeuble par lui vendu pour tout ce qui lui est dû sur le prix.

Art. 2014. The vendor has a privilege upon the immovable sold for all the price due to him.

S'il y a eu plusieurs ventes successives dont le prix soit dû en tout ou en partie, le premier vendeur est préféré au second, le second au troisième et ainsi de suite.

If there have been several successive sales, the prices of which are wholly or partly due, the first vendor is preferred to the second, the second to the third, and so on.

Sont colloqués au même titre :

The same right extends :

Les donateurs pour les redevances et charges qu'ils ont stipulées ;

To donors, for the payments and charges stipulated in their favor ;

Les copartageants, les cohéritiers et colégataires sur les immeubles qui étaient communs, pour la garantie des partages faits entre eux et des soultes ou retours.

To copartitioners, coheirs and colegatees upon the immovables which they owned in common, for the warranty of the partitions made between them and of the differences to be paid.

C. 748 et s., 2050, 2100, 2104, 2105, 2122 ; N. 2103.

Par *vendeur*, ici, on doit entendre celui qui aliène un immeuble à la charge du paiement de quelque somme d'argent, que l'aliénation soit faite au moyen d'une vente, d'un échange, ou d'une société. Par conséquent, si le co-échangiste est évincé, il a le privilège de l'article 2014, pour la valeur de la chose dont il a été évincé, mais il n'en a point pour les dommages qui peuvent lui résulter de l'éviction.

Pont dit le contraire, parceque, suivant lui, le co-échangiste n'a pas de créance encore lorsque l'aliénation est faite. C'est, dit-il, comme si le prix lui était payé de suite. Mais cette manière de raisonner n'est pas admissible; ce qui devait être donné, c'était la propriété: elle n'a pas été donnée puisqu'il y a eu éviction, il n'y a donc pas eu de paiement. Le co-échangiste se trouve dans la même position où se trouverait un vendeur qu'on aurait payé avec de la mauvaise monnaie, ou avec des billets de banque faux.

Mais il n'en est pas ainsi si l'éviction a lieu, non point parceque l'échangiste n'était point propriétaire, mais parcequ'il y avait une hypothèque sur l'immeuble, car alors, il y a eu vraiment quelque chose de donné en paiement.

La soulte, ou retour, stipulée dans l'échange, doit être considérée comme une partie du prix de vente, et elle est garantie par le privilège du vendeur.

Mais il n'y a point de privilège en faveur de l'acheteur contre lequel le vendeur a exercé le réméré, s'il a négligé d'exiger de suite le remboursement du prix qu'il a payé, car il n'est point un *revendeur*. En effet, d'après les articles 1546 et 1547, le vendeur qui exerce le réméré reprend l'immeuble comme il était lorsqu'il l'a vendu, et la vente est censée n'avoir pas eu lieu. Il n'y a donc pas de revente par l'acheteur au vendeur.

Mais il en est autrement si le rachat par le vendeur a été stipulé après la vente, car alors son exécution est une vraie vente en exécution d'une promesse de vente.

Ce que garantit le privilège du vendeur, c'est tout ce qui lui est dû sur le prix. En conséquence, si le prix lui a été payé, ou s'il a été nové, il n'est rien dû sur le prix, et le privilège n'existe pas.

Ceci donne une grande importance à la question de savoir s'il y a eu une novation, par exemple, lorsque le vendeur a reçu de l'acheteur un billet en paiement. Mais, comme vous le savez, c'est une jurisprudence parfaitement arrêtée, en France et chez nous, que la réception d'un billet, d'une lettre de change, d'un chèque, ou de tout autre effet de commerce, n'entraîne pas de novation, à moins que le contraire ne soit expressément convenu.

Mais il a été décidé en France qu'il en est autrement, et qu'il y a novation, s'il a été convenu entre le vendeur et l'acheteur que celui-ci garderait le prix comme argent prêté et en paierait l'intérêt.

Ceci est très important à noter, car cette convention est très commune, mais il faut qu'elle soit faite postérieurement à la vente, car si elle formait partie de la vente, cette stipulation ne serait que la détermination d'un mode de paiement.

Il arrive souvent que le propriétaire d'une ancienne seigneurie, vendant des immeubles qui n'avaient pas été concédés lors de l'abolition des droits seigneuriaux, stipule que le prix sera converti en une rente constituée. Je conseillerais à ceux d'entre vous qui devront pratiquer comme notaires, lorsqu'ils seront appelés à rédiger des actes de ce genre, de mentionner clairement que cette stipulation ne fait pas novation du prix, car si elle était interprétée comme en constituant une, le vendeur perdrait son privilège.

Le prix dont parle l'article 2014, et pour la garantie duquel il donne un privilège, est celui mentionné au contrat de vente. Si un supplément de prix était ajouté après coup, ou même en même temps, mais par une contre-lettre non enregistrée, il n'y aurait pas de privilège pour le garantir. Si la contre-lettre est enregistrée, il n'y a aucune raison de ne point accorder de privilège pour le supplément de prix qu'elle stipule, car elle forme réellement partie du contrat.

Le prix comprend, non seulement les intérêts expressément stipulés, mais ceux qui sont dûs par la loi, et quel que soit le nombre d'années. (C. P. 734 et C. C. 2122)

L'article 2014 dit que, s'il y a plusieurs ventes successives, le premier vendeur est préféré au second, et le second au troisième, etc. Par exemple, *Primus* vend à *Secundus* une terre; *Secundus* la revend à *Tertius*, et *Tertius* la revend à *Quartus*. La terre est saisie par un créancier de *Quartus*, et vendue sur lui par le shérif; *Primus*, *Secundus* et *Tertius* jouiront tous trois du privilège du vendeur, mais *Primus* devra être payé avant *Secundus*, et *Secundus* avant *Tertius*. Cela est de toute justice, car la revente par *Secundus* à *Tertius* n'a pas pu affecter le droit réel qu'avait

Primus dans l'immeuble. D'ailleurs, comment pourrait-on concevoir que *Secundus* fit concurrence à *Primus*, alors qu'il lui doit personnellement le prix de vente stipulé.

Notre code tranche une question qui a été discutée en France : celle de savoir si le donateur à charge jouit du privilège de vendeur. Vous voyez qu'il le lui donne expressément.

Bien que, dans l'article 746, le Code ait posé le principe que le partage est déclaratif et non attributif de propriété, on reconnaît que ce n'est là qu'une fiction légale, et qu'en réalité il n'est qu'un échange, et que, par conséquent, il est attributif de propriété. C'est pour cela que le Code donne au copartageant le privilège du vendeur pour la garantie du retour stipulé. Par exemple : *Primus* et *Secundus* étant co-propriétaires de deux maisons dont l'une vaut \$2,000, et l'autre \$4,000, font un partage. Comme on le voit, le total de la valeur à partager est \$6,000 ; chaque co-partageant doit donc avoir \$3,000. Si l'on donne la maison de \$2,000 à *Secundus*, il faut que *Primus* lui donne \$1,000 de retour pour les égaliser. Pour garantir le paiement de ce retour, *Primus* aura le privilège du vendeur.

Le privilège du vendeur, qui est donné au co-partageant pour garantir le paiement du retour stipulé, existe, quelle que soit la cause de l'indivision, que ce soit une société, une communauté, une succession, un legs ou une donation. Le privilège existe pour garantir toute dette qui a été contractée dans le but de faire cesser l'indivision, que cette dette soit une simple soulte, ou qu'elle consiste en une somme d'argent qui a été stipulée pour tenir lieu à l'un des co-partageants de sa part. Par exemple, *Primus* et *Secundus* sont propriétaires conjoints d'une maison ; pour se la partager ils conviennent que *Primus* gardera toute la maison, valant \$3,000, mais qu'il donnera à *Secundus* \$1,500 en argent. Ces \$1,500 sont garanties par le privilège du vendeur.

D'après le texte de l'article 2014, il n'y a pas de privilège pour assurer la restitution des fruits ou les rapports dûs par l'un des co-partageants, puisqu'il n'y a ni garantie, ni soulte dans cela. Pont est d'avis contraire, mais il admet que la jurisprudence n'a point toujours été avec lui. La seule raison qu'il donne à l'appui de son opinion, c'est que le privilège du vendeur, donné au co-partageant, a pour objet de maintenir l'égalité entre les co-

propriétaires, et que cette égalité serait brisée si l'un des co-partageants n'était pas payé du rapport que lui doit un autre. Mais cet argument prouverait simplement que la loi devrait être autre qu'elle n'est.

Le privilège porte-t-il seulement sur la part de l'immeuble échue au co-partageant, débiteur de la dette privilégiée, ou bien, porte-t-il aussi sur les parts des autres co-partageants? Lorsqu'il y a licitation, tout le monde admet que l'immeuble acheté par l'un des héritiers est affecté seulement de sa part de dette à lui; mais on prétend qu'il n'en est point ainsi, lorsqu'il y a eu partage régulier. Cela paraît conforme au texte de l'article, qui dit que le privilège porte sur les immeubles partagés. Cependant, on pourrait contester cette solution. Le privilège est assimilé à celui du vendeur; or, le vendeur n'a de privilège que sur l'immeuble vendu; le co-partageant devient ainsi débiteur comme s'il achetait sa part, et celle-ci est tout ce qu'il a; comment les autres immeubles partagés pourraient-ils être affectés par une dette qui a pris naissance alors que celui qui la doit n'était point propriétaire de ces immeubles.

Le Code ne dit rien de ceux qui ont prêté de l'argent à l'acheteur pour payer le prix. Pourtant, l'ordonnance 4 Vict. 30 en parle. Mais, comme il n'en est rien dit ici, et que les privilèges ne se sous-entendent pas, il faut donc dire que celui qui a prêté à l'acheteur pour payer le prix n'a pas de privilège, à moins qu'il soit fait subroger, d'après les articles 1154, 1155, 1986 et 1987.

SECTION III.

COMMENT SE CONSERVENT LES PRIVILÈGES SUR LES IMMEUBLES.

Art. 2015. Entre les créanciers les privilèges ne produisent d'effet à l'égard des immeubles qu'autant qu'ils sont rendus publics en la manière déterminée et sauf les exceptions contenues au titre *De l'enregistrement des droits réels.*

Art. 2015. With regard to immoveables, privileges produce no effect among creditors, unless they are made public in the manner determined in the title *Of Registration of Real Rights*, saving the exceptions therein mentioned.

En général, les droits réels sur les immeubles ne peuvent être opposés aux tiers que si le titre qui les a créés est rendu public au moyen de l'enregistrement. Nous verrons plus loin les règles établies par le Code Civil sur cette matière, ainsi que les exceptions à ces règles.

Notre article prouve que les privilèges sur les immeubles constituent des droits réels, des hypothèques privilégiées, car l'enregistrement n'est nécessaire que pour les droits réels. Seulement, quelques-uns de ces droits, comme le privilège des frais funéraires, et celui des frais de dernière maladie, ne commencent à exister qu'au décès du débiteur, et ne portent que sur les immeubles qu'il avait alors, et ils jouissent du droit de suite. En un mot, on peut dire que le privilège sur un immeuble, lorsqu'il est assujéti à l'enregistrement, constitue une véritable hypothèque privilégiée quant au rang qu'il occupe.

CHAPITRE III.

DES HYPOTHÈQUES.

SECTION I.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Art. 2016. L'hypothèque est un droit réel sur les immeubles affectés à l'acquittement d'une obligation, en vertu duquel le créancier peut les faire vendre en quelques mains qu'ils soient, et être préféré sur le produit de la vente suivant l'ordre du temps, tel que fixé dans ce Code.

Art. 2016. Hypothec is a real right upon immoveables made liable for the fulfilment of an obligation, in virtue of which the creditor may cause them to be sold in the hands of whomsoever they may be, and have a preference upon the proceeds of the sale in order of date as fixed by this code.

L'hypothèque est le droit de faire vendre un immeuble en justice pour se faire payer d'une créance, et de se faire payer sur le prix de l'immeuble s'il est vendu autrement en justice.

Comme vous le voyez, l'hypothèque est un droit réel. En conséquence, elle suit l'immeuble qui en est affecté, en quelques mains qu'il passe, et le créancier qui l'a peut poursuivre le détenteur de cet immeuble, et le faire condamner à le délaisser pour qu'il soit vendu en justice, et que lui, le créancier, soit payé sur le prix qu'il rapportera.

Non seulement le créancier hypothécaire peut faire vendre l'immeuble qui lui est hypothéqué en quelques mains qu'il passe, mais si cet immeuble est vendu en justice sur la poursuite d'une autre personne, il a droit de se faire payer sur le prix suivant le rang qu'occupe son hypothèque. Nous verrons plus loin comment s'établit le rang des hypothèques.

L'hypothèque, telle que nous l'avons aujourd'hui, était inconnue dans le droit romain primitif. Lorsqu'un créancier voulait se faire donner en garantie un immeuble, il fallait que son débiteur le lui donnât en nantissement. Comme cela exigeait la remise de l'immeuble au créancier, il en résultait de très graves inconvénients pour le débiteur, lequel se trouvait privé de son exploitation. C'est pour remédier à ces inconvénients qu'on a imaginé l'hypothèque. Celle-ci, comme vous le voyez, est un droit réel que le créancier acquiert sur un immeuble dont le propriétaire qui le lui consent n'est pas dépossédé. Ce propriétaire peut donc en continuer l'exploitation comme si l'hypothèque n'existait pas.

Le droit anglais ne connaît pas l'hypothèque telle que nous l'avons. Sous ce droit, le débiteur qui veut donner un immeuble en garantie à son créancier lui en transfère la propriété, avec une convention par laquelle ce créancier s'engage à le lui retransférer lorsque la dette sera éteinte. Cela ressemble beaucoup, comme vous pouvez le voir, à notre vente à réméré. Aussi, celle-ci, dans certaines parties de la province, est constamment employée pour remplacer l'hypothèque. L'avantage qu'y trouve le créancier est évident : avec tous les privilèges que vous connaissez, lesquels passent avant les hypothèques, il arrive souvent que

le créancier hypothécaire ne peut se faire payer à son rang d'hypothèque, parce que tout le prix rapporté par l'immeuble vendu en justice est absorbé par les créances privilégiées.

Avec l'hypothèque du droit anglais, qu'on appelait dans l'ancien droit français *mort-gage*, c'est-à-dire, gage mort, par opposition à la véritable hypothèque, qu'on appelait *gage vif*, le créancier n'a pas à craindre le concours des créanciers privilégiés, car il a le droit de faire vendre l'immeuble, et de se payer sur le prix. Dans la vente à réméré, il a droit de garder l'immeuble jusqu'à ce que le prix qu'il en a payé lui soit remboursé.

La définition que donne de l'hypothèque l'article 2016 n'est pas très exacte : l'hypothèque n'est pas, comme il le dit, "un droit réel sur les immeubles affectés à l'acquittement d'une obligation", mais c'est un droit réel *en vertu duquel ils sont ainsi affectés*.

Trois conditions sont donc nécessaires pour qu'il puisse y avoir une hypothèque : 1° il faut qu'il y ait une obligation ; 2° il faut qu'il y ait un immeuble réel affecté au paiement de cette obligation ; 3° il faut que cet immeuble ait ainsi été affecté par quelqu'un qui avait droit de le faire.

Premièrement, quelles sont les obligations pour la garantie desquelles une hypothèque peut être créée ? Ce sont exclusivement les obligations civiles. Le Code ne permet pas la création d'une hypothèque pour garantir une obligation purement naturelle, comme il le fait pour le cautionnement.

Puisqu'il faut une obligation civile, il s'ensuit que si l'obligation est nulle, l'hypothèque qui n'en est que l'accessoire est nulle aussi. Si l'obligation est conditionnelle, l'hypothèque l'est aussi, et, en conséquence, elle ne commencera d'exister d'une manière certaine que lorsque la condition sera accomplie. Mais, comme la condition a un effet rétroactif, l'hypothèque alors datera du jour où la condition a été apposée.

Une question très discutée par les commentateurs du Code Napoléon est celle du rang de l'hypothèque créée pour garantir une ouverture de crédit. Voici comment la question se présente : Un jeune homme qui veut ouvrir un commerce, s'adresse à un capitaliste pour qu'il lui fasse des avances. Le capitaliste exige

qu'il lui donne une hypothèque pour les garantir. Il n'y a pas de doute que cette hypothèque est valide, parcequ'on peut certainement créer une hypothèque pour garantir une dette future. Mais la question très intéressante qui se présente, est de savoir de quel moment cette hypothèque prend rang : est-ce du jour de la convention qui l'a créée, ou bien du jour où les avances sont faites? La grande majorité des auteurs sont d'avis qu'elle ne prend rang que du jour où les avances sont faites. Cela est évident : en effet, une hypothèque ne peut pas prendre rang avant d'exister, et elle ne peut pas exister lorsqu'elle n'a pas de dette à garantir. Or, tant qu'il n'y a pas d'avance de faite, il n'y a pas de dette que l'hypothèque puisse garantir.

La jurisprudence en France est en sens contraire. Pont, le continuateur de Mercadé, qui défend l'opinion adoptée par la jurisprudence, dit qu'il y a une dette dès que la convention est faite, parceque, dit-il, le capitaliste contracte l'obligation de faire les avances. Mais il oublie que ce n'est pas cette obligation qui est garantie par l'hypothèque, c'est l'obligation de celui auquel les avances doivent être faites. Pothiers, Basnage, (Traité des hypothèques), Domat, ainsi que Merlin, Toullier, Troplong, Zachariae, Aubry et Rau, Dalloz, Championnière et Rigaud, sont tous d'avis que l'hypothèque ne prend rang que du jour où les avances sont faites, parcequ'elle n'existe pas auparavant.

S'il est nécessaire qu'il y ait une obligation pour qu'une hypothèque puisse exister, il n'est pas nécessaire que cette obligation soit celle de la personne qui consent l'hypothèque : on peut parfaitement hypothéquer son immeuble pour la dette d'un autre.

Voilà pour les obligations qui peuvent être garanties par une hypothèque.

Maintenant, quels sont les immeubles qu'on peut hypothéquer? D'abord, on ne peut hypothéquer que les immeubles qui sont dans le commerce, parceque ceux qui ne sont pas dans le commerce ne pourraient pas être vendus.

En second lieu, on ne peut hypothéquer que des immeubles réels, et non pas des immeubles fictifs. Il est bien évident, par exemple, qu'on ne pourrait pas hypothéquer un bien meuble qui a été immobilisé par une clause de contrat de mariage, car,

comme vous l'avez vu, il n'est immeuble qu'entre les parties, et pour les fins du contrat de mariage.

Il en est de même des immeubles par la détermination de la loi. Ceci avait autrefois une très grande importance, car les rentes seigneuriales, les rentes foncières et les rentes constituées, qui formaient une grande partie du patrimoine des familles, étaient immeubles par la détermination de la loi. Mais, aujourd'hui, toutes ces rentes sont des biens meubles. La question des immeubles par la détermination de la loi ne peut donc se présenter que pour les rentes constituées qui ont été créées avant la mise en vigueur du Code Civil, ainsi que pour les deniers provenant du rachat de rentes constituées appartenant à un mineur, lorsque ce rachat est fait pendant sa minorité, ainsi que pour les sommes revenant à un mineur du prix de ses immeubles vendus pendant sa minorité : vous avez vu, en effet, dans l'article 382, que ces biens sont immeubles, mais il ne peut être question de les affecter d'une hypothèque.

Une question très importante s'est présentée bien des fois en France et chez nous, au sujet des biens mobiliers qui sont immeubles par destination. Par exemple, le propriétaire d'un immeuble y construit un moulin ou une usine, et met dans ce moulin ou cette usine une des pièces de machineries. La jurisprudence est maintenant complètement fixée : si les choses mobilières ainsi mises par le propriétaire de l'immeuble lui appartiennent, elles forment partie de l'immeuble, et, naturellement, elles en suivent le sort, quant aux hypothèques qui peuvent y être constituées. Si, au contraire, elles appartiennent à une autre personne, elles ne deviennent pas partie de l'immeuble si elles n'y ont pas attachées avec son consentement, et alors elles ne sont pas affectées par l'hypothèque constituée sur l'immeuble lui-même.

On a souvent cité le jugement de la Cour Suprême dans la cause de Lainé et Béland, comme ayant décidé le contraire, mais c'est une erreur. Il s'agissait dans cette cause d'une chaudière à vapeur qui avait été vendue par Carrier et Lainé à Béland et Martineau, à condition que les vendeurs resteraient propriétaires tant qu'elle ne serait pas payée. La chaudière fut mise dans le

moulin de Béland et Martineau, et ceux-ci étant tombés en faillite, Carrier et Lainé voulurent se faire restituer la chaudière. La Cour Suprême décida qu'ils ne le pouvaient pas. Mais sa décision n'était pas fondée sur le fait que Béland et Martineau avaient pu faire de la chaudière, qui appartenait à Carrier et Lainé, une partie intégrante du moulin où ils la mettaient, mais sur ce que la chaudière avait été incorporée au moulin avec le consentement de Carrier et Lainé. Aussi, la Cour Suprême a-t-elle depuis décidé le contraire pour le cas où l'incorporation d'une chose mobilière à un immeuble a été faite sans le consentement du propriétaire de la chose mobilière.

On ne peut hypothéquer que des immeubles, et des immeubles réels. On peut en hypothéquer la pleine propriété et la nue-propriété.

Peut-on hypothéquer d'autres droits réels qui constituent des démembrements de la propriété de cet immeuble? Il faut répondre sans hésiter dans l'affirmative, pour ceux de ces démembrements qui peuvent être aliénés. Tel est, par exemple, le droit d'usufruit. Mais on ne pourrait pas hypothéquer le droit d'usage, parceque son titulaire n'a pas le droit de l'aliéner. On ne pourrait pas, non plus, hypothéquer une servitude réelle, parcequ'elle ne peut appartenir qu'au propriétaire de l'immeuble auquel elle est utile.

Qui peut créer une hypothèque? Celui-là seul qui peut disposer du droit réel qui est hypothéqué. Si donc, comme c'est presque toujours le cas, c'est la pleine propriété ou la nue-propriété qui est hypothéquée, il n'y a que le propriétaire qui puisse créer cette hypothèque. Si c'est l'usufruit, il n'y a que l'usufruitier qui puisse le faire. Il faut, de plus, que celui qui crée l'hypothèque ait le droit d'aliéner la propriété ou l'usufruit sur lequel il constitue une hypothèque.

Le grevé de substitution peut-il consentir une hypothèque? Il n'y a aucun doute qu'il le peut, puisqu'il est propriétaire tant que la substitution n'est pas ouverte. Mais, comme son droit de propriété est susceptible de s'évanouir par l'ouverture de la substitution, l'hypothèque qu'il constitue est exposée à subir le même sort.

L'appelé à une substitution peut-il hypothéquer son droit éventuel? La question est discutée par les commentateurs du Code Napoléon, mais je ne vois pas comment elle pourrait l'être chez nous, puisque l'article 956 du Code Civil permet à l'appelé de disposer par acte entre-vifs, ou par testament, de son droit éventuel. Il va de soi que si la substitution ne s'ouvre pas en sa faveur, l'hypothèque qu'il a voulu créer n'existera jamais.

Art. 2017. L'hypothèque est indivisible et subsiste en entier sur tous les immeubles qui y sont affectés, sur chacun d'eux et sur chaque partie de ces immeubles.

L'hypothèque acquise s'étend sur toutes les améliorations et alluvions survenues depuis à l'immeuble hypothéqué.

Elle assure outre le principal les intérêts qu'il produit, sous les restrictions portées au titre *De l'enregistrement des droits réels*, et tous les frais encourus.

Elle n'est qu'un accessoire et ne vaut qu'autant que la créance ou obligation qu'elle assure subsiste.

Art. 2017. Hypothec is indivisible and subsists in entirety upon all the immoveables made liable, upon each of them and upon every portion thereof.

Hypothec extends over all subsequent improvements or increase by alluvion of the property hypothecated.

It secures besides the principal, whatever interest accrues therefrom, under the restrictions stated in the title *Of Registration of Real Rights*, and all costs incurred.

It is merely an accessory and subsists no longer than the claim or obligation which it secures.

C. 2247; P. 804; N. 2114, 2133.

Le principe posé par cet article est des plus importants. Vous l'avez déjà vu en matière de gage, ainsi qu'en matière de privilèges. (C. C. 1976 et 1983) Comme je vous l'ai déjà expliqué, l'indivisibilité de l'hypothèque ne doit pas s'entendre en ce sens qu'une hypothèque ne peut pas appartenir à une ou plusieurs personnes, ou ne puisse pas être établie sur une partie divisée ou indivise d'un immeuble. Le contraire a toujours été admis. Ce

que l'indivisibilité de l'hypothèque veut dire, c'est que, une fois établie, elle ne se divise pas avec la créance qu'elle garantit, c'est-à-dire, que tout l'immeuble et chacune de ses parties divise ou indivise est affectée à toute la créance et à chacune de ses parties. Des exemples vont vous faire comprendre ce principe: *Primus* prête \$1,000 à *Secundus*, et celui-ci lui hypothèque l'immeuble No 50 du cadastre du quartier Saint-Jean. *Primus* meurt laissant deux héritiers, *Tertius* et *Quartus*. *Tertius*, bien que n'ayant que la moitié de la créance de \$1,000, peut s'en faire payer à même le produit de la vente de tout l'immeuble. Dans le même exemple, supposez que ce soit *Secundus* qui soit mort laissant deux héritiers, *Tertius* et *Quartus*, chacun de ceux-ci est devenu propriétaire de la moitié de l'immeuble hypothéqué; *Primus* pourra s'adresser à celui des deux qu'il voudra, et lui demander de délaisser la moitié de l'immeuble qu'il détient, pour qu'il le fasse vendre et se fasse payer en entier de sa créance de \$1,000.

Si plusieurs immeubles ont été hypothéqués, il va de soi que chacun d'eux l'est pour toute la créance garantie par l'hypothèque.

Je vais vous citer un exemple d'application du principe de l'indivisibilité de l'hypothèque, qui est venu à ma connaissance personnelle. Un individu avait acheté une terre de trois arpents sur trente, dans le voisinage de la ville de Saint-Hyacinthe, l'avait divisée en lots à bâtir, et avait vendu un grand nombre d'emplacements. Comme il n'avait pas payé le prix de l'immeuble, son vendeur s'adressa à l'un des acheteurs d'emplacements, et lui demanda de le délaisser, ou de payer tout le prix. Je n'ai pas besoin de vous dire que le propriétaire de l'emplacement fut bien surpris. Cependant, la prétention du vendeur était parfaitement fondée.

Comme il s'agit d'un cas qui se présente très souvent en pratique, surtout dans le voisinage de Québec et de Montréal, où l'on vend des terrains pour bâtir, après les avoir achetés de leurs propriétaires, mais sans en avoir payé le prix intégralement, je vous conseillerais, lorsqu'on viendra vous faire passer un acte de vente d'un immeuble que l'acheteur se propose de diviser en emplacements, de mettre dans l'acte que chaque emplacement ne

sera affecté du privilège du vendeur qu'en proportion de son étendue, ou dans tout autre proportion dont les parties conviendront.

Du principe posé par notre article, que l'hypothèque est indivisible, il suivrait que si plusieurs immeubles hypothéqués sont vendus ensemble, le créancier pourrait exercer toute son hypothèque sur l'un d'eux seulement. Je n'ai pas besoin de vous dire que ceci pourrait être fait pour favoriser quelqu'un qui a une hypothèque sur l'un des immeubles. Sous l'empire du Code Napoléon, ceux qui ont des hypothèques sur cet immeuble ne peuvent pas demander que le créancier exerce la sienne sur les autres immeubles concurremment, mais il en est autrement chez nous, comme vous le verrez dans l'article 2049. L'hypothèque du créancier se répartit alors sur tous les immeubles hypothéqués au prorata de ce qui reste sur leurs prix respectifs. Je vous expliquerai cela plus au long lorsque nous serons rendus à cet article 2049.

Quant aux améliorations qui peuvent être faites à l'immeuble hypothéqué, et aux accroissements qu'il peut recevoir par l'alluvion, il va de soi qu'ils sont affectés par l'hypothèque, puisqu'ils forment partie de l'immeuble. Par exemple, *Primus*, propriétaire d'un terrain non bâti, l'hypothèque, puis, plus tard, y construit une maison; cette maison sera affectée de l'hypothèque qu'il a constituée.

Peut-on céder une hypothèque sans céder la créance qu'elle garantit? Cela est admis par certains commentateurs. Ils disent que l'hypothèque est un bien appartenant au créancier hypothécaire, et qu'il peut le céder comme tout autre bien, parce que cela ne cause de dommage à personne. Mais on peut dire, au contraire, que cela peut causer un dommage sérieux au créancier dont le rang d'hypothèque est moins élevé, car il est obligé de subir le danger que le débiteur de la créance à laquelle on attache l'hypothèque cédée, soit moins solvable que le débiteur de la créance à laquelle elle était d'abord attachée. Ceci me paraît aussi contraire au texte de la fin de l'article, qui dit que l'hypothèque ne subsiste qu'autant que la créance qu'elle assure subsiste elle-même.

Notre article dit que l'hypothèque assure le capital et les intérêts de la dette qu'elle garantit, mais sauf les restrictions portées au titre "de l'enregistrement des droits réels".

Quant aux intérêts, l'hypothèque les assure tous; seulement, vous verrez qu'il faut faire faire un enregistrement de ceux qui dépassent un certain nombre d'années.

Quant aux frais, ceux qui sont garantis par l'hypothèque, ce sont les frais faits pour le recouvrement de la créance hypothéquée, par exemple, les frais d'action et de saisie du créancier hypothécaire.

Art. 2018. L'hypothèque n'a lieu que dans les cas et suivant les formes autorisées par la loi.

Art. 2018. Hypothec can take place only in the cases and according to the formalities authorized by law.

N. 2115.

Ceci paraît tellement aller de soi, qu'on ne voit pas, d'abord, pourquoi les rédacteurs du Code ont pris la peine de le dire. Mais ils l'ont fait pour mettre fin à une jurisprudence qui existait autrefois en France, et d'après laquelle les tribunaux se permettaient d'accorder des hypothèques à des créances auxquelles elles n'étaient pas expressément données par la loi. Ainsi, par exemple, on admettait une hypothèque sur les biens des marguilliers pour garantir leur administration. Dans un manuel de droit des paroisses, écrit autrefois en cette province par Mgr Desautels, l'auteur recommande de faire enregistrer l'hypothèque qui existe sur les biens des marguilliers. Je ne saurais trop vous recommander de ne pas donner ce conseil à vos clients, car ils s'exposeraient à une action en radiation d'enregistrement. En effet, la loi, depuis 1841, ne reconnaît plus cette prétendue hypothèque légale.

Il résulte de l'article 2018, qu'en dehors des cas où une loi positive a établi une hypothèque, les tribunaux n'ont pas le droit d'en reconnaître. Il résulte aussi de cet article, qu'une hypothèque qui n'a pas été constituée suivant les formes autorisées par la loi est nulle.

Art. 2019. Elle est ou légale, ou judiciaire, ou conventionnelle.

Art. 2019. Hypothec may be either legal, judicial, or conventional.

N. 2116.

Art. 2020. L'hypothèque légale est celle qui résulte de la loi seule.

Art. 2020. Legal hypothec is that which results from the law alone.

L'hypothèque judiciaire est celle qui résulte des jugements ou actes judiciaires.

Judicial hypothec is that which results from judgments or judicial acts.

L'hypothèque conventionnelle naît de la convention.

Conventional hypothec results from an agreement.

N. 2117.

L'hypothèque légale, comme vous le voyez, est celle qui est créée par la loi indépendamment de toute convention et de tout jugement.

L'hypothèque judiciaire est celle qui résulte d'un jugement ou d'une obligation contractée en justice.

L'hypothèque conventionnelle, comme son nom l'indique, doit son existence seulement à la convention.

Art. 2021. L'hypothèque sur une portion indivise d'un immeuble ne subsiste qu'en autant que, par le partage ou autre acte qui en tienne lieu, le débiteur demeure propriétaire de quelque partie de cet immeuble; sauf les dispositions contenues en l'article 731.

Art. 2021. Hypothec upon an undivided portion of an immoveable can only subsist in so far as the debtor, by means of a partition or other equivalent act, remains proprietor of some portion of such immoveable, saving the provisions of article 731.

P. 746.

Voici le cas supposé par cet article. *Primus* et *Secundus* sont co-propriétaires par indivis d'une terre. *Secundus* l'hypothèque pour \$1,000 à *Tertius*. Plus tard, *Primus* et *Secundus* se la par-

ta,
ma
va
tie
soi
Ci
rét
eu
pas
trir
ci a
S
croi
tair
a co
emp
avec
drai
mus
à Te
l'arti
Ce
d'un
que c
que q
Le
l'arti
l'artic
c'est c
droit
quer s

Art.
pas de
sauf le
aux tii
chands

tagent, et, par l'acte de partage, la moitié nord, est échue à *Primus*, et la moitié sud-ouest à *Secundus*. La moitié de *Primus* va-t-elle rester affectée par l'hypothèque que *Secundus* a consentie à *Tertius*? Le Code répond dans la négative, et cela allait de soi, par application du principe posé dans l'article 746 du Code Civil. D'après la disposition de cet article, le partage a un effet rétroactif, et chacun des co-partageants est censé n'avoir jamais eu de droit sur les parties de la chose à partager qui ne tombent pas dans son lot. Ceci pourrait donner lieu à une fraude au détriment du créancier hypothécaire. Mais vous avez vu que celui-ci a droit d'intervenir au partage pour sauvegarder ses droits.

Si l'on prenait le texte strictement à la lettre, on pourrait croire que si le co-proprétaire demeure, par le partage, propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble, l'hypothèque qu'il a constituée continue de subsister sur le reste. Ainsi, dans l'exemple que je vous ai donné, si *Secundus*, par le partage, restait avec un dixième de la terre qu'il a partagée avec *Tertius*, il faudrait dire que l'hypothèque qu'il a constituée en faveur de *Primus* va continuer de subsister, même sur les neuf-dixièmes échus à *Tertius*. Mais ce serait donner une fausse interprétation à l'article 2021.

Ce qu'il veut dire clairement, c'est que, dès qu'il y a partage d'un immeuble hypothéqué pendant qu'il était indivis, l'hypothèque constituée par l'un des co-proprétaires indivis ne subsiste que quant à la partie qui lui échoit en partage.

Le renvoi fait à l'article 731 du Code Civil est une erreur. L'article 731 ne touche pas à cette question; c'est évidemment à l'article 745 que les rédacteurs du Code voulaient renvoyer, car c'est cet article qui donne au créancier des co-partageants le droit d'assister au partage pour se protéger, et le droit de l'attaquer s'il a été fait en fraude de ses droits.

Art. 2022. Les meubles n'ont pas de suite par hypothèque, sauf les dispositions contenues aux titres *Des bâtiments marchands* et *Du prêt à la grosse*.

Art. 2022. Moveables are not susceptible of hypothecation; except as provided in the titles *Of Merchant Shipping* and *Of Bottomry and Respondentia*.

La règle posée par cet article est empruntée à la coutume de Paris. Elle veut dire que l'on ne peut pas hypothéquer les choses mobilières. Elle était inconnue du droit romain, et elle est étrangère au droit anglais. Dans ce dernier droit, il n'y a rien de plus commun que l'hypothèque des choses mobilières, que l'on appelle *chattel mortgage*.

Mais nous avons, chez nous, dans la vente à réméré, quelque chose qui équivaut à ce *chattel mortgage* du droit anglais. Comme je vous l'ai déjà dit, très souvent, au lieu de donner en gage des choses mobilières, on les vend au créancier pour un prix qui n'est pas autre chose que le montant de sa créance, et on stipule que dès que le prétendu acheteur, c'est-à-dire, le créancier, sera remboursé, il devra retransférer au débiteur la propriété de la chose vendue. Je vous ai signalé, lorsque nous avons étudié le gage, une erreur commise par la Cour d'Appel dans la cause de Salvat et Vassal, au sujet de cette espèce de vente à réméré.

Le renvoi que contient l'article se réfère aux articles 2374 et 2375. Je ne vous donne aucun détail sur ces articles, parceque vous les étudierez au long dans le cours de droit commercial. C'est aussi dans ce cours que vous étudierez les règles du prêt à la grosse. Il est traité dans les articles 2594 et suivants.

Notre article aurait dû renvoyer aussi à l'article 1623, car, comme vous le savez, ce dernier article donne un véritable droit de suite au locataire d'immeuble pour l'exercice de son privilège sur les choses mobilières qui y sont mises pour son exploitation.

La règle de notre article s'applique aux choses qui, hypothéquées comme faisant partie d'un immeuble, deviennent ensuite mobilières. Le créancier hypothécaire n'a aucune préférence sur leur prix, et il n'a aucun droit de les suivre entre les mains d'un acheteur auquel elles seraient vendues par vente privée.

Ce cas se présente très souvent en pratique. Le propriétaire d'une usine ou d'une brasserie l'hypothèque; il hypothèque par là même tout ce qui en forme partie intégrante, comme les chaudières, les machines à vapeur, etc. S'il détache ces choses de son usine, elles deviennent choses purement mobilières, et elles échappent à l'affectation hypothécaire.

De même, si le propriétaire d'une terre à bois qu'il a hypothé-

quée, coupe et vend le bois, le créancier hypothécaire n'a aucun recours contre les acheteurs, et si le bois est saisi et vendu en justice, il n'a aucune préférence sur le prix qu'il rapporte. C'est pour cette raison que l'article 2054 donne des moyens si énergiques au créancier hypothécaire, de se protéger contre les actes de son débiteur qui auraient pour effet de diminuer sa garantie hypothécaire en enlevant le bois ou les bâtisses qui s'y trouvent.

Pont soutient que, dans ce cas, le créancier hypothécaire ne perd son droit que si la chose mobilière détachée de l'immeuble est livrée à celui à qui elle est vendue. Mais cette opinion ne repose sur rien, puisque la raison pour laquelle la chose cesse d'être affectée hypothécairement, c'est qu'elle devient une chose mobilière, et que les meubles n'ont point de suite par hypothèque.

Pour la même raison, il n'y a pas à distinguer si la chose est vendue à un acheteur de bonne foi ou à un acheteur de mauvaise foi. Certains auteurs veulent cependant que si elle est vendue à un tiers de mauvaise foi, c'est-à-dire, à un tiers qui sait qu'elle a été détachée d'un immeuble hypothéqué, le créancier hypothécaire a le droit de forcer l'acheteur à la réintégrer dans l'immeuble. Mais alors ce ne serait plus un droit de suite que le créancier exercerait, mais une action en dommage.

De la disposition de notre article il suit que, si une chose mobilière qui formait partie d'un immeuble en est détachée pour être donnée en gage à un tiers, ou si elle est saisie sur le débiteur, le créancier hypothécaire n'a aucun recours contre le créancier gagiste, ou contre le créancier saisissant.

Ce que je viens de dire s'applique, non seulement aux meubles devenus immeubles par destination, mais à ceux qui, ayant été tels par nature, sont séparés par le propriétaire et rendus mobiliers; par exemple, les arbres, les maisons.

Art. 2023. L'hypothèque ne peut être acquise au préjudice des créanciers actuels sur les immeubles d'une personne notoirement insolvable, ni sur ceux d'un commerçant dans

Art. 2023. Hypothec cannot be acquired, to the prejudice of existing creditors, upon the immovables of persons notoriously insolvent, or of traders within the thirty days

les trente jours qui précèdent previous to their bankruptcy. sa faillite.

C. 1032 et s., 2085, 2090.

Voici un article très important. Le cas qu'il suppose est celui-ci : *Primus* étant créancier de *Secundus*, celui-ci, qui est d'une insolvabilité notoire, donne une hypothèque à *Tertius*. Cette hypothèque est nulle.

Il en est de même du cas où *Primus* constituerait cette hypothèque alors qu'il n'est pas notoirement insolvable, mais tomberait en faillite dans les 30 jours qui suivent.

Mais je vous prie de remarquer que la nullité de l'hypothèque ici est une nullité relative. Elle n'existe, dans le cas d'hypothèque créée par une personne notoirement insolvable, ou bien par une personne qui tombe en faillite dans les trente jours qui suivent, qu'en faveur de ceux qui étaient ses créanciers au moment de la constitution de l'hypothèque. Par conséquent, quelqu'un qui n'est devenu créancier que depuis ne pourrait pas invoquer cette nullité, encore moins pourrait-elle être invoquée par celui-là même qui a constitué l'hypothèque.

Il existe une idée très répandue qui est complètement erronée : c'est que par *faillite*, ici, il faut entendre une cession de biens en matière de faillite. Or, vous savez que ce n'est pas là le sens du mot *faillite*. Ce mot est défini dans l'article 17, paragraphe 23 : il signifie l'état d'un commerçant qui a cessé ses paiements. Or, il peut très bien arriver qu'un commerçant qui est dans cet état ne fasse pas de cession de biens, parcequ'il prend des arrangements avec ses créanciers.

Vous devez remarquer qu'il y a quelque analogie entre la disposition de l'article 2023 et celles des articles 1032 et suivants, lesquels traitent de l'action paulienne. Vous avez vu que, pour qu'un créancier puisse attaquer par cette action les contrats que son débiteur a faits avec un tiers, il faut, dans tous les cas, qu'il prouve que ce débiteur se savait insolvable lors du contrat, et que le tiers connaissait son insolvabilité. Vous voyez que ce n'est pas nécessaire ici : le créancier n'a point besoin de prouver que le tiers qui a acquis une hypothèque de son débiteur le savait insol-

vable; il suffit qu'il prouve que l'insolvabilité de ce débiteur était notoire, ce qui est beaucoup plus facile à établir.

Mais que décider si un créancier prouve que son débiteur, lorsqu'il a constitué l'hypothèque, n'était pas notoirement insolvable, mais que celui qui a acquis l'hypothèque le savait insolvable? Je crois qu'il faut décider, à plus forte raison, que l'hypothèque est nulle. La notoriété de l'insolvabilité est considérée comme suffisante, parcequ'elle fait présumer que le créancier la connaissait; mais s'il est prouvé qu'il la connaissait, sa position est encore bien plus mauvaise. Du reste, ce dernier cas se trouve réglé par les articles 1032 et suivants.

Le créancier hypothécaire dont on veut faire annuler l'hypothèque pour cause d'insolvabilité notoire de celui qui la lui a consentie, pourrait-il prouver que celui-ci n'était pas insolvable? Certains auteurs répondent dans l'affirmative parceque, disent-ils, admettre le contraire serait commettre une injustice envers le créancier hypothécaire. Cependant, je ne vois pas comment on peut admettre cette opinion en face d'un texte aussi clair que celui du Code. La présomption établie par l'article 2022 en étant une à raison de laquelle la loi annule l'hypothèque, est une présomption absolue, d'après l'article 1240, et, d'après l'article 1239, aucune preuve n'est admise contre une telle présomption.

La disposition de l'article 2023 ne s'applique-t-elle qu'aux hypothèques conventionnelles, ou doit-on l'étendre aux hypothèques légales ou judiciaires? Je crois qu'il faut répondre qu'elle s'applique à toutes les hypothèques, car le texte du Code est parfaitement clair. Il dit que l'hypothèque *ne peut être acquise*, ce qui comprend aussi bien l'acquisition par l'opération de la loi, ou en vertu d'un jugement, que l'acquisition par la convention.

SECTION II.

DES HYPOTHÈQUES LÉGALES.

Art. 2024. Les seuls droits et créances auxquels l'hypothèque légale est attribuée sous les restrictions ci-après sont énon-

Art. 2024. The only rights and claims to which legal hypothec is attached, under the restrictions hereinafter men-

cés dans les paragraphes un, deux, trois et quatre de cette section.

ticned, are declared in paragraphs one, two, three and four of this section.

Comme je vous l'ai déjà dit, il n'y a plus d'hypothèque légale hors des cas expressément mentionnés dans la loi. Il en est ainsi depuis la mise en vigueur de l'ordonnance 4 Vict., chap. 30, c'est-à-dire, depuis 1842. Cependant, vous verrez encore de vieux notaires dire à leurs clients qu'il y a une hypothèque légale sur les immeubles de la succession pour garantir le paiement des legs. Il m'est arrivé à moi-même de voir un notaire partir du fond d'une campagne pour venir me montrer que Pothier donne une hypothèque légale dans ce cas. Il voulait me convaincre que j'avais donné une opinion erronée à mon client en lui disant le contraire. Si vous en trouvez qui viennent vous soutenir la même opinion, vous pourrez leur répondre ce que j'ai répondu à ce vieux notaire, que Pothier écrivait dans la seconde moitié du 18ème siècle, et qu'il y a bien longtemps que ce temps est passé.

Art. 2025. L'hypothèque légale peut affecter tous les immeubles ou être limitée à quelques-uns seulement.

Art. 2025. Legal hypothec either affects all the immovables generally, or is limited to some of them only.

Art. 2026. L'hypothèque légale n'affecte que les immeubles appartenant au débiteur et décrits dans un avis qui en requiert l'enregistrement, tel que prescrit au titre *De l'enregistrement des droits réels*.

Art. 2026. Legal hypothec affects such immovables only as belong to the debtor and are described in a notice filed and registered, as prescribed in the title *Of Registration of Real Rights*.

C. 2133, 2147a.

Ceci tient plutôt à l'enregistrement qu'à l'existence de l'hypothèque légale elle-même. Celle-ci affecte tous les immeubles appartenant au débiteur lorsque son obligation commence d'exister ou qui lui échoient ensuite. Mais elle ne peut être opposée aux

tiers que si ces immeubles sont spécialement désignés pour l'enregistrement.

On a quelquefois interprété cette disposition comme voulant dire que l'hypothèque légale n'affectait que les immeubles dont le débiteur était propriétaire lorsque le fait qui produit l'hypothèque a pris naissance, mais c'est une erreur. D'abord, avant 1860, tout immeuble acquis par un débiteur pendant l'existence de la dette qui pouvait être garantie par une hypothèque légale, en était affecté pourvu que l'acte qui emportait cette hypothèque fût enregistré, alors même que cet acte ne contenait aucune désignation de l'immeuble hypothéqué. Depuis 1860, il faut que l'immeuble soit désigné dans un avis adressé au régistrateur, lequel avis doit référer à l'acte d'où résulte l'hypothèque. Mais cela peut se faire aussi bien pour un immeuble acquis après l'acte qui a produit l'hypothèque que pour un immeuble acquis auparavant. Rien dans le texte du Code ne s'oppose à cela, puisque tout ce que l'article 2026 exige, c'est que les immeubles qu'on prétend faire affecter de l'hypothèque légale appartiennent au débiteur, et soient désignés dans un avis au régistrateur. Seulement, n'oubliez pas que le rang de l'hypothèque sur un immeuble acquis depuis la cause qui produit l'hypothèque ne remonte pas au-delà de l'enregistrement d'un nouvel avis.

Art. 2027. Le créancier qui a acquis une hypothèque légale avant le trente et unième jour de décembre, mil huit cent quarante et un, peut néanmoins l'exercer sur tous les biens immeubles possédés par le débiteur au temps de l'acquisition de cette hypothèque ou depuis.

Art. 2027. Creditors who acquired a legal hypothec before the thirty-first day of December, one thousand eight hundred and forty-one, may nevertheless exercise it upon all the immoveable property held by the debtor at or since the time of the acquisition of such hypothec.

Art. 2028. Les hypothèques légales antérieures au premier jour de septembre, mil huit cent soixante, sont réglées par

Art. 2028. Legal hypothecs anterior to the first day of September, one thousand eight hundred and sixty, are

les lois en force lors de leur création. governed by the laws in force when they were created.

Il s'agit dans ces deux articles de dispositions transitoires qui, probablement, ne trouveront plus jamais d'application. Avant l'ordonnance 4 Vict., chap. 30, tout acte de notaire portait hypothèque sur tous les immeubles présents et futurs de celui qui l'avait consenti, pour garantir les obligations qu'il avait contractées, et il y avait, de plus, un grand nombre d'hypothèques légales. L'enregistrement des hypothèques était alors inconnu. Après l'ordonnance 4 Vict., chap. 30, aucune hypothèque n'a pu résulter de la passation d'un acte de notaire, et le nombre des hypothèques légales a été limité. Mais il n'y avait pas besoin de désigner dans un avis au régistreur les immeubles affectés par l'hypothèque légale; il suffisait de faire enregistrer l'acte de tutelle ou le contrat de mariage dont on prétendait faire résulter l'hypothèque légale. Cela a été changé par un statut qui est devenu en vigueur le 1er septembre 1860, lequel a exigé pour la validité de l'hypothèque légale la désignation dans un avis au régistreur des immeubles qu'on voulait en affecter.

§ 1. — *Hypothèque légale des femmes mariées.*

Art. 2029. La femme a l'hypothèque légale pour toutes réclamations et demandes qu'elle peut avoir contre son mari à raison de ce qu'elle a pu recevoir ou acquérir pendant le mariage par succession, héritage ou donation.

Art. 2029. Married women have a legal hypothec for all claims or demands which they may have against their husbands on account of whatever they may have received or acquired during marriage by succession, inheritance or gift.

C. 2115; N. 2121, 2135.

Sur chaque hypothèque légale que nous allons voir, il y a trois questions à examiner: 1o En faveur de qui existe-t-elle? 2o Quelle créance garantit-elle? 3o Quels sont les immeubles qu'elle affecte? Nous allons examiner ces trois questions quant à l'hypothèque légale de la femme mariée.

D'abord, quelles sont les femmes mariées qui ont cette hypothèque? Sont-ce seulement les femmes qui ont leur domicile dans la province de Québec? Il faut répondre sans hésiter, non. Le Code ne fait aucune distinction: peu importe la nationalité ou le domicile d'une femme; dès que son mari a des immeubles dans la province de Québec, ils sont affectés de l'hypothèque légale pour garantir les créances que nous allons voir dans un instant. Peu importe aussi à quel endroit la femme s'est mariée, que ce soit dans la province de Québec ou à l'étranger.

Mais il faut que le mariage de la femme soit valide d'après la loi civile. Car autrement ce mariage est privé de tous les effets civils, à moins qu'il ne soit contracté de bonne foi par la femme. (C. C. 163) Par conséquent, une femme qui aurait épousé son oncle, même avec une dispense de l'autorité ecclésiastique, n'aurait pas d'hypothèque légale, car son mariage, parfaitement valide au point de vue religieux, est nul d'après une disposition expresse du Code Civil. (C. C. 126).

La question que nous examinons en ce moment donne un grand intérêt à celle des nullités de mariage que nous avons étudiée sur les articles 148 et suivants.

Mais, pourvu que le mariage d'une femme soit valide, peu importe qu'elle ait ou non un contrat de mariage. Peu importe aussi qu'elle se soit mariée dans cette province ou à l'étranger.

Si le mariage a été contracté entre deux personnes qui n'avaient pas leur domicile dans la province de Québec, mais alors que le mari y avait des immeubles, on n'a jamais fait de difficulté pour admettre l'hypothèque légale de la femme sur les immeubles du mari situés dans la province, si le mariage y a été célébré; mais il faut dire la même chose si le mariage a été célébré à l'étranger. Car les lois réelles affectent tous les immeubles situés dans la province, et la loi qui donne une hypothèque à la femme mariée est une loi réelle. En effet, ce n'est pas une loi qui règle l'état et la capacité de la femme mariée. Tout au plus pourrait-on prétendre que c'est une loi qui supplée à la volonté des parties, et alors on doit sous-entendre que leur volonté a été de donner une hypothèque à la femme.

20 Quelles sont les créances de la femme mariée qui sont ga-

ranties par son hypothèque légale? Je vous prie de bien faire attention à la réponse que le Code Civil fait à cette question. Il dit que la femme a hypothèque légale *pour toute réclamation et demande qu'elle peut avoir contre son mari à raison de ce qu'elle a pu recevoir ou acquérir pendant le mariage par succession, héritage ou donation*. Comme vous le voyez, la femme n'a pas d'hypothèque légale pour ce qu'elle reçoit par son contrat de mariage. Par exemple, *Prima* épouse *Primus*. Son père lui donne une somme de \$1,000, avec stipulation que cette somme ne tombera pas dans sa communauté. Elle n'aura pas d'hypothèque pour en garantir le remboursement, parceque ce n'est pas une créance qui a pris naissance en sa faveur pendant son mariage. Ou bien encore, *Prima* épouse *Primus*; son contrat de mariage stipule en sa faveur un douaire en argent de \$1,000. Ce douaire ne sera pas garanti par l'hypothèque légale, parceque ce n'est pas une créance qu'elle a acquise pendant le mariage, mais une créance acquise par son mariage même, ainsi que vous l'avez vu.

Mais alors quelles sont les créances de la femme mariée contre son mari qui sont garanties par l'hypothèque légale? Comment l'article 2029 peut-il trouver son application? En voici des exemples. *Prima* a épousé *Primus* sous le régime de la communauté. Au moment de son mariage elle était propriétaire d'un immeuble; cet immeuble, qui est un propre de communauté, est vendu pendant le mariage, et le prix en est touché par le mari. Il doit le rembourser à sa femme; elle a une hypothèque légale pour garantir ce remboursement.

De même, *Prima* hérite pendant son mariage d'un immeuble. Cet immeuble reste sa propriété personnelle; s'il est vendu pendant le mariage et le prix touché par *Primus*, elle a une hypothèque pour garantir le remboursement du prix.

Vous allez peut-être trouver étrange qu'il n'y ait pas d'hypothèque pour garantir le remboursement des sommes données à la femme par son contrat de mariage, et qui sont touchées par son mari. Mais il y a une très bonne raison à cela: c'est que si l'on voulait donner une hypothèque à la femme, on pouvait la lui donner par son contrat de mariage.

Pothier et les autres auteurs qui ont écrit sur l'ancien droit

français, font remonter l'hypothèque légale de la femme à la date de son mariage, quelle que soit la date à laquelle la créance a pris naissance. Cela est contraire au principe sur lequel j'ai insisté, qu'il n'y a pas d'hypothèque sans qu'il y ait une obligation, et qu'une hypothèque ne peut pas prendre rang avant d'exister. •

Les codificateurs ont oublié de dire quelle serait la date de l'hypothèque légale de la femme mariée. Ils ont cru l'avoir dit en édictant que cette hypothèque prendrait rang de la date de son enregistrement; mais ils n'ont pas fait attention que ce n'est pas l'enregistrement qui crée l'hypothèque, et que celle-ci ne fait que la rendre publique.

§ 2. — *Hypothèque légale des mineurs et des interdits.*

Art. 2030. L'hypothèque légale a lieu en faveur des mineurs ou des personnes interdites sur les immeubles de leurs tuteurs ou curateurs pour le reliquat du compte de tutelle ou de curatelle.

Art. 2030. Minors and interdicted persons have a legal hypothec upon the immovables of their tutors or curators for the balance of the tutelage or curatorship account.

C. 2117 et s.; N. 2121, 2135.

Cette hypothèque appartient au mineur et à l'interdit. Et par *interdit*, ici, il faut entendre aussi bien ceux qui sont interdits pour prodigalité, ou pour ivrognerie ou pour abus des narcotiques, que ceux qui le sont pour démence.

Mais l'hypothèque n'existe que sur les biens du tuteur ou du curateur qui ont été nommés régulièrement, c'est-à-dire, par l'autorité judiciaire. Il n'y aurait donc point d'hypothèque légale en faveur du mineur ou de l'interdit sur les biens de celui qui aurait agi bénévolement comme leur tuteur ou leur curateur, sans avoir été appelé à ces fonctions par une ordonnance de l'autorité judiciaire.

Il n'y a pas d'hypothèque légale en faveur du mineur émancipé sur les biens de son curateur; d'abord, le texte ne la lui donne

pas, et, en second lieu, ce curateur ne doit jamais de compte à l'émancipé, parcequ'il n'administre pas ses biens.

Ce que garantit l'hypothèque légale du mineur ou de l'interdit, c'est le paiement du reliquat du compte que peuvent leur devoir le tuteur et le curateur. Ceux-ci, vous le savez, sont obligés de rendre compte au mineur ou à l'interdit dont ils ont administré les biens. Dans ce compte figurent tout ce qu'ils doivent à raison de leur administration, et les créances qu'ils ont pour les mêmes causes. S'il y a un excédent d'obligations, cela constitue le reliquat du compte, c'est-à-dire, la balance en faveur du mineur ou de l'interdit. Il résulte de là que ce sont, en réalité, toutes les obligations du tuteur ou du curateur résultant de leur administration, qui sont garanties par l'hypothèque légale dont nous nous occupons.

Quels sont les biens du tuteur qui sont affectés de l'hypothèque légale? Ce sont tous les biens immeubles qu'il possède lors de sa nomination, et ceux qu'il acquiert plus tard. Mais, ici comme pour l'hypothèque légale de la femme, les seuls de ces biens qui sont affectés de l'hypothèque légale, sont ceux désignés dans un avis donné au registraire en même temps qu'on lui demande d'enregistrer l'acte de tutelle.

Pas plus pour l'hypothèque légale du mineur que pour l'hypothèque légale de la femme mariée, la loi n'a déterminé le rang qu'elle occuperait, mais il faut dire, d'abord, que cette hypothèque ne peut jamais remonter à une date antérieure à l'enregistrement de l'acte de tutelle, et, ensuite, qu'elle ne peut pas remonter, non plus, à une date antérieure aux obligations qu'elle garantit.

Art. 2031. Cette hypothèque n'a lieu que pour les tutelles et curatelles conférées dans le Bas-Canada.

Art. 2031. This hypothec takes place only in the case of tutorships or curatorships conferred in Lower Canada.

Comme vous le voyez, l'hypothèque légale du mineur et de l'interdit n'existe que lorsque la tutelle ou la curatelle ont été conférées par des ordonnances judiciaires rendues par les tribunaux de la province. Par conséquent, il n'y aurait pas d'hypo-

thèque en faveur d'un mineur sur les immeubles de son tuteur situés dans la province de Québec, si ce tuteur a été nommé en France ou dans un autre pays étranger.

§ 3. — *Hypothèque légale de la Couronne.*

Art. 2032. L'hypothèque légale de la Couronne, dans les cas où elle existe, est, comme l'hypothèque légale en général, sujette aux dispositions préliminaires de cette section.

Art. 2032. The legal hypothec of the Crown in cases where it exists, is, like legal hypothec in general, subject to the preliminary provisions of this section.

C. 1989; N. 2121.

On aurait dû dire dans cet article quels sont les cas dans lesquels il existe une hypothèque légale en faveur de la Couronne. Comme on ne l'a pas dit, on est censé avoir voulu renvoyer à la jurisprudence antérieure à la mise en vigueur du Code Civil, c'est-à-dire, au premier août 1866. Pothier mentionne seulement l'hypothèque légale du fisc sur tous les biens de ses débiteurs. Par *fisc*, il faut entendre l'Etat. Il en résulterait donc que celui-ci aurait une hypothèque légale sur les biens de tous ses débiteurs, mais je crois qu'il faut limiter cela à ceux qui sont débiteurs comme comptables de la Couronne. C'est aussi ce qui a été décidé dans la cause de Ouimet contre Marchand. (5 R. L. 361 et 20 R. L. 512)

§ 4. — *Hypothèque légale des compagnies d'assurance mutuelle.*

Art. 2033. Il y a également hypothèque légale en faveur des compagnies d'assurance mutuelle contre le feu sur les biens immeubles mentionnés dans la police, pour le recouvrement des cotisations sur le billet de dépôt.

Art. 2033. There is likewise a legal hypothec in favor of mutual fire insurance companies upon the immoveables mentioned in the policy, for the payment of the assessments upon the deposit notes. This hypothec is not sub-

Cette hypothèque n'est pas soumise à la restriction contenue en l'article 2026; et elle prend rang à compter de la date du billet de dépôt.

ject to the restrictions contained in article 2026, and it ranks dating from the date of the deposit note.

S. ref., art. 5830; C. 2084, § 5, 2130.

La disposition de cet article est regrettable: sous prétexte de favoriser les assurances mutuelles, on s'est exposé à nuire au crédit, car on ne peut jamais savoir s'il n'y a pas d'hypothèque légale en faveur d'une compagnie d'assurance mutuelle contre le feu, vu que cette hypothèque est dispensée de la formalité de l'enregistrement.

SECTION III.

DE L'HYPOTHÈQUE JUDICIAIRE.

Art. 2034. L'hypothèque judiciaire résulte des jugements, soit contradictoires ou par défaut, rendus par les tribunaux du Bas-Canada et portant condamnation à payer une somme fixe de deniers. Le jugement emporte également hypothèque pour les intérêts et les frais, sans qu'ils y soient liquidés, sous les restrictions contenues au titre *De l'enregistrement des droits réels*.

Elle résulte aussi de tout acte de cautionnement reçu en justice et de tout autre acte de procédure judiciaire créant

Art. 2034. Judicial hypothec results from judgments rendered by the courts of Lower Canada, either in contested or uncontested cases, and which order the payment of a specific sum of money. Such judgments likewise carry hypothec for interest and costs without specifying the amount thereof, subject to the restrictions contained in the title *Of Registration of Real Rights*.

It also results from any act of suretyship judicially entered into, and from any other

l'obligation de payer une somme déterminée.

Elle est soumise aux règles contenues en l'article 2026.

judicial act creating an obligation to pay a specific sum of money.

It is subject to the rules contained in article 2026.

C. 2121; N. 2123.

Il y a quatre questions à examiner au sujet de l'hypothèque judiciaire. 1° Quels sont les tribunaux dont les jugements peuvent emporter cette hypothèque? 2° Quels sont les jugements de ces tribunaux qui peuvent la comporter? 3° Pour quelle créance l'hypothèque existe-t-elle? 4° A quelle condition?

1° Les tribunaux dont les jugements peuvent emporter l'hypothèque judiciaire sont exclusivement les tribunaux de la province de Québec. Un jugement rendu par un tribunal d'Ontario ou d'une autre province du Canada, ou par un tribunal d'un pays étranger, n'est jamais garanti par une hypothèque.

Mais, du moment qu'un jugement est rendu par un tribunal de cette province, peu importe que ce soit un tribunal élevé, comme la Cour Supérieure, ou un tribunal inférieur, comme la Cour de Circuit ou la Cour des Commissaires pour la décision sommaire des petites causes.

2° Du moment qu'un jugement a été rendu par un tribunal de cette province, peu importe qu'il soit contradictoire ou par défaut. Mais une condition essentielle pour que les jugements des tribunaux du Bas-Canada emportent l'hypothèque judiciaire, c'est qu'ils portent condamnation à une somme d'argent déterminée. Par conséquent, un jugement qui condamne un défendeur dans une action en revendication d'une chose mobilière n'emporterait pas hypothèque, s'il ne contient pas une condamnation à payer une somme d'argent faute de livrer la chose revendiquée.

L'hypothèque résultant d'un jugement couvre, non seulement le capital, mais les intérêts et les frais de l'action. Et, par intérêts, ici, il faut entendre, non seulement les intérêts qui sont toujours dûs à compter de la date de la signification de l'action, mais ceux auxquels le défendeur est condamné pour le temps qui a précédé cette signification.

La restriction dont parle l'article est quant au nombre d'années pour lequel les intérêts prennent le même rang que l'hypothèque résultant du jugement. Nous verrons cela lorsque nous étudierons l'enregistrement des droits réels.

Quant aux frais qui sont garantis par l'hypothèque judiciaire, ce sont tous les frais auxquels la partie qui a obtenu jugement a droit en vertu de ce même jugement.

L'hypothèque judiciaire peut exister, non seulement pour garantir le paiement des jugements, mais aussi pour garantir l'obligation contractée, soit par un cautionnement reçu en justice, soit par un autre acte de procédure judiciaire créant l'obligation de payer une somme déterminée.

J'appelle votre attention sur l'importance qu'il y a pour vous de voir à ce que les cautionnements judiciaires dans lesquels vos clients sont intéressés soient bien rédigés.

Souvent on ne mentionne dans ces cautionnements aucune somme déterminée, et l'on se contente de dire que la caution paiera tout ce à quoi la partie cautionnée pourra être condamnée. Un pareil cautionnement n'emporterait aucune hypothèque judiciaire, puisqu'il ne crée pas une obligation de payer une somme d'argent déterminée.

Quels sont ces autres actes de procédure judiciaire dont parle notre article? Ce sont, par exemple, l'obligation que contracte le gardien nommé à une saisie.

Art. 2035. L'hypothèque judiciaire acquise avant le trente et unième jour de décembre mil huit cent quarante et un, affecte tous les biens possédés alors par le débiteur ou depuis.

Art. 2035. Judicial hypothecs acquired before the thirty-first day of December, one thousand eight hundred and forty-one, affect all the property held by the debtor at or since the time at which they were acquired.

Cet article ne trouvera guère d'application à l'avenir, puisque toutes les hypothèques judiciaires dont il parle sont depuis longtemps prescrites. Il ne fait que reproduire, pour le temps qui a précédé la mise en vigueur de l'ordonnance 4 Vict., chap. 30, le droit que nous avons avant cette ordonnance.

...
i
r
t
r
ci
se
so
th
su
du
ra

V
thèq
sept
débi
ciair
imm
verre
l'hyp
le dé
judici
quis
ainsi
avis r

Art. 2036. L'hypothèque judiciaire acquise depuis le trente et unième jour de décembre mil huit cent quarante et un, jusqu'au premier jour de septembre mil huit cent soixante, n'a d'effet que sur les biens que possédait le débiteur au temps où le jugement a été rendu, ou l'acte judiciaire exécuté.

Depuis le premier jour de septembre mil huit cent soixante, et à l'avenir, l'hypothèque judiciaire peut exercer sur tous les immeubles actuels du débiteur et ceux qu'il pourra acquérir.

Art. 2036. Judicial hypotecs acquired between the thirty-first day of December, one thousand eight hundred and forty-one, and the first day of September, one thousand eight hundred and sixty, affect only such property as the debtor possessed at the time when the judgment was rendered or the judicial act performed.

Since the first day of September, one thousand eight hundred and sixty, and for the future, judicial hypothec may be exercised against all the immoveables possessed by the debtor and those which he may acquire.

6 Edouard VII., ch. 41.

Voici encore une disposition transitoire. Comme pour l'hypothèque légale, l'hypothèque judiciaire, depuis 1841 jusqu'au 1er septembre 1860, pouvait affecter tous les biens que possédait le débiteur au temps où le jugement avait été rendu, ou l'acte judiciaire exécuté, sans qu'on eût besoin de donner la désignation des immeubles qui en étaient affectés. Aujourd'hui, comme vous le verrez, il en est autrement. De plus, l'hypothèque légale comme l'hypothèque judiciaire affectaient seulement les immeubles que le débiteur avait lorsque le jugement avait été rendu ou l'acte judiciaire exécuté. Aujourd'hui, elle affecte tous ceux qu'il a acquis depuis. Seulement, pour que ces immeubles puissent être ainsi affectés, il faut qu'ils soient clairement désignés dans un avis remis au régistrateur.

SECTION IV.

DE L'HYPOTHÈQUE CONVENTIONNELLE.

Art. 2037. Les hypothèques conventionnelles ne peuvent être consenties que par ceux qui ont la capacité d'aliéner les immeubles qu'ils y soumettent, sauf les dispositions spéciales relatives aux fabriques.¹

Art. 2037. Conventional hypothec can only be granted by those who are capable of alienating the immovables which they subject to it; saving the provisions of special enactments concerning *Fabriques*.

N. 2124.

Quels sont ceux qui peuvent consentir une hypothèque? Il est évident qu'il n'y a que ceux qui peuvent aliéner l'immeuble hypothéqué, puisque la constitution d'une hypothèque entraîne une espèce d'aliénation partielle de l'immeuble hypothéqué. En effet, non seulement elle peut entraîner la vente forcée de l'immeuble, mais elle constitue un droit réel, c'est-à-dire, une partie du droit de propriété, qui en est détachée au profit du créancier hypothécaire.

Il résulte de là que le tuteur, le curateur, n'ont pas le droit d'hypothéquer les immeubles appartenant à leurs pupilles ou à ceux dont ils ont la curatelle. Vous avez déjà vu cela, du reste, lorsque nous avons étudié l'article 297 du Code Civil.

A la manière dont la fin de notre article est rédigé, on pourrait croire que les fabriques peuvent hypothéquer leurs immeubles, alors qu'elles ne pourraient pas les aliéner. Mais ce n'est pas ce que veut dire l'article: il renvoie évidemment au statut 29 Vict., ch. 52, passé en 1865. D'après ce statut, les fabriques peuvent emprunter et garantir leurs emprunts par des hypothèques sur leurs immeubles. Mais elles ne peuvent le faire à moins d'avoir observé les règlements canoniques, et leurs administrateurs doi-

¹ Voir S. Ref., art. 3435, concernant les emprunts faits par les fabriques.

vent s'être fait autoriser par les paroissiens convoqués en assemblée de la manière voulue pour toutes les dépenses extraordinaires.

Il va de soi que l'hypothèque conventionnelle ne peut être constituée que par quelqu'un qui a le droit de propriété ou d'usufruit sur lequel elle est établie.

Il en résulte strictement que celui qui intente une action hypothécaire devrait prouver que la personne qui lui a consenti l'hypothèque qu'il invoque était propriétaire de l'immeuble hypothéqué. Mais je crois qu'il suffit qu'il prouve que cette personne était dans les conditions voulues pour acquérir l'immeuble par la prescription. Cela suffirait si le créancier hypothécaire intentait une action en revendication. Or, il serait absurde d'exiger plus de celui qui n'invoque qu'une hypothèque, que de celui qui invoque l'acquisition d'un droit de propriété.

Mais il ne suffit pas, comme on le fait presque toujours en pratique, d'alléguer qu'un tel a constitué en faveur du demandeur une hypothèque: on devrait alléguer et prouver, ou bien qu'il était propriétaire de l'immeuble hypothéqué, ou bien qu'il était en voie de le devenir par la prescription.

De la disposition de notre article il suit qu'une femme mariée ne peut constituer une hypothèque sur ses immeubles sans l'autorisation de son mari. (C. C. 177 et 181) Et il n'y a pas d'exception chez nous comme en France en faveur de la femme marchande publique. (C. C. 179)

En France, on discute la question de savoir si, au cas où une hypothèque est consentie par une femme mariée non autorisée, l'hypothèque doit être tenue pour valide à compter du moment où elle a été constituée, si le mari donne ensuite son autorisation. Mais cette question ne peut pas être discutée chez nous, parceque l'incapacité de la femme mariée est absolue. L'hypothèque qu'elle constitue étant parfaitement nulle dès le commencement, l'autorisation de son mari obtenue après coup ne peut la valider. Il en est différemment en France, parceque la capacité de la femme mariée est assimilée à celle du mineur.

De notre article, combiné avec l'article 515 du Code de Procédure Civile, il faut conclure à la nullité de toute hypothèque cons-

tituée sur un immeuble après qu'il a été saisi, si la saisie est suivie de vente. Il va de soi que si la saisie est annulée, l'hypothèque est valide. Il en est de même encore si la saisie est levée parce que le créancier saisissant est désintéressé.

Art. 2038. Ceux qui n'ont sur l'immeuble qu'un droit suspendu par une condition, ou résoluble dans certains cas, ou sujet à rescision, ne peuvent consentir qu'une hypothèque soumise aux mêmes conditions ou à la même rescision.

Art. 2038. Persons whose right to an immoveable is suspended by a condition, or is determinable in certain cases, or is subject to rescission, can only grant hypothecs upon it which are subject to the same conditions or to the same rescission.

C. 2081, § 2; N. 2125.

L'hypothèque étant un droit réel que l'on détache du droit de propriété, forme partie de ce droit, et, par conséquent, est assujettie aux mêmes restrictions que lui. Par conséquent, si elle est constituée par quelqu'un dont le droit de propriété est assujetti à une condition suspensive ou résolutoire, elle est assujettie à cette même condition. Tel est le cas de l'acheteur à réméré, du grevé de substitution, de l'usufruitier. Il en est de même aussi du cas où elle est constituée par quelqu'un qui se prétend propriétaire, mais qui ne l'est pas.

Pour la même raison, si le droit de propriété qui appartenait à celui qui a constitué l'hypothèque est résolu, l'hypothèque l'est aussi. En conséquence, l'acheteur à réméré, comme nous l'avons vu, peut hypothéquer, mais si le réméré est exercé par le vendeur, l'hypothèque s'évanouit.

Il résulte de ce qui précède que le même immeuble peut être hypothéqué par l'acheteur et le vendeur à réméré. L'hypothèque dépend, dans le cas de l'acheteur, d'une condition résolutoire, et dans le cas du vendeur, d'une condition suspensive.

De même, si le droit de propriété de celui qui a constitué l'hypothèque est résolu par un jugement pour cause de dol, de violence ou d'erreur, l'hypothèque qu'il a constituée se trouve réso-

lue. Mais dans ce cas il faut que le créancier hypothécaire ait été mis en cause dans l'action en résolution, car autrement le jugement n'aurait pas contre lui l'autorité de la chose jugée.

Un cas qui se présente très souvent chez nous est celui de la résolution de la vente d'une terre de la Couronne. Vous verrez, lorsque vous étudierez la loi concernant l'administration des terres de la Couronne, que le gouvernement vend ses terres à la condition que l'acheteur remplisse ce qu'on appelle les *conditions d'établissement*, c'est-à-dire, défriche un dixième de l'immeuble vendu, y bâtit une maison, et y mette un colon. Si ces conditions ne sont pas remplies dans le délai de quatre ans, le ministre des Terres de la Couronne a le droit d'annuler la vente. S'il le fait, il est bien évident que les hypothèques constituées par le colon vont tomber.

J'appellerai ici votre attention sur une idée très répandue : elle consiste à croire que le colon auquel un agent des Terres concède un immeuble n'en devient pas propriétaire tant qu'il n'a pas obtenu ses lettres patentes. C'est une erreur complète ; vous n'avez qu'à lire l'écrit qui est donné à l'acheteur par l'agent des Terres, et vous verrez que c'est une véritable vente, mais une vente sous condition résolutoire. Cette idée erronée vient de ce que, autrefois, le Gouvernement ne vendait pas au colon tant qu'il n'avait pas rempli les conditions d'établissement ; il ne lui donnait qu'une permission d'occuper l'immeuble et d'y remplir les conditions d'établissement ; lorsqu'il avait rempli ces conditions, le Gouvernement lui donnait des lettres patentes qui, elles, constituaient une véritable vente, et ce n'était qu'alors que le colon devenait propriétaire.

Ce qui contribue à maintenir cette idée erronée, c'est le nom impropre qu'on donne aux écrits par lesquels les agents des Terres vendent des terres de la Couronne. Ces écrits sont appelés en anglais, *location tickets* ou *permis d'occupation*. Mais, je le répète, ce ne sont plus aujourd'hui des permis d'occuper l'immeuble, mais de véritables ventes de celui-ci.

J'ai à peine besoin de vous dire que pour que la résolution de la vente d'un immeuble hypothéqué fasse tomber l'hypothèque, il faut que cette résolution ait lieu pour une cause antérieure à la

constitution de l'hypothèque. En conséquence, si elle a lieu en vertu d'une cause subséquente, elle ne peut pas affecter l'hypothèque. Telle serait la résolution qui aurait lieu par la révocation d'une donation de l'immeuble pour cause d'ingratitude du donateur.

Art. 2039. Les biens des mineurs, des interdits, et ceux des absents tant que la possession n'en est déférée que provisoirement, ne peuvent être hypothéqués que pour les causes et dans les formes établies par la loi, ou en vertu de jugements.

Art. 2039. The property of minors and interdicted persons, and that of absentees so long as it is only provisionally held, cannot be hypothecated otherwise than in virtue of judgments, or for the causes and subject to the formalities established by law.

C. 297, 298, 321, 351; N. 2126.

Ceci est une répétition de l'article 2037, mais il y a à faire une distinction entre l'incapacité provenant du défaut de droit et celle provenant de l'incapacité de faire des actes juridiques.

Si l'incapacité d'hypothéquer provient de ce que celui qui consent l'hypothèque n'a pas le droit de propriété, il est évident qu'elle s'applique aussi bien à l'hypothèque légale et à l'hypothèque judiciaire qu'à l'hypothèque conventionnelle. Si, au contraire, l'incapacité d'hypothéquer provient exclusivement de l'incapacité d'agir de celui qui constitue l'hypothèque, par exemple, de sa qualité de mineur, d'interdit, elle n'empêche que l'hypothèque conventionnelle; mais l'hypothèque légale et l'hypothèque judiciaire peuvent prendre naissance. Tel serait, par exemple, le cas où un mineur se marierait, ou serait condamné à payer une somme d'argent. Dans le premier cas, ses immeubles seraient affectés d'hypothèque légale en faveur de sa femme, et, dans le second cas, ils seraient affectés d'hypothèque judiciaire.

Quant à l'absence, l'incapacité d'hypothéquer de l'envoyé en possession provient chez lui du défaut de droit, comme vous l'avez vu dans l'article 96. En conséquence, si l'envoi en possession provisoire devient définitif, l'hypothèque qui a été constituée par l'envoyé reste valide.

Art. 2040. L'hypothèque conventionnelle ne peut être consentie que par un acte en forme authentique, sauf les cas spécifiés en l'article qui suit.

Art. 2040. Conventional hypothec cannot be granted otherwise than by acts in authentic form; except in the cases specified in the following article.

N. 2127.

Cet article touche aux conditions de forme de l'hypothèque conventionnelle. En général, chez nous, aucune forme substantielle n'est prescrite pour les actes juridiques, et on peut les faire soit verbalement, soit par écrit, soit même tacitement. Mais il y a quelques exceptions : vous en avez déjà vu une pour la donation, une autre pour le testament, une troisième pour les conventions matrimoniales. Ceci en est une autre.

Comme vous le voyez, pour constituer une hypothèque conventionnelle, il faut que la convention soit constatée par un acte authentique. Il n'y a plus aucune raison de maintenir cette ancienne règle. Elle avait pour cause autrefois le danger de fraude résultant de ce que le rang de l'hypothèque dépendait de la date de sa création. Mais aujourd'hui, comme vous le verrez, son rang dépend exclusivement de la date de son enregistrement. Il n'y a donc plus à craindre de fraude dans la date de l'acte qui l'a constituée.

Puisque l'hypothèque ne peut résulter que d'un acte authentique, il s'ensuit que si elle est constituée par quelqu'un qui agit comme procureur de celui qui la consent, il faut que la procuration soit authentique. Autrement, le consentement de celui qui constitue l'hypothèque ne serait pas constaté d'une manière authentique.

Pour la même raison, il faut dire que lorsqu'une hypothèque ayant été constituée par quelqu'un qui n'avait pas obtenu du propriétaire le pouvoir de le faire, si celui-ci veut ratifier ce qu'il a fait, il faut que l'acte de ratification soit consenti d'une manière authentique, car autrement le consentement de celui qui constitue l'hypothèque ne serait pas constaté de la manière voulue par l'article 2040.

Mais il ne faut pas confondre la convention constitutive d'hypothèque avec celle par laquelle on promettrait d'en établir une. Cette dernière peut être constatée par un acte sous seing privé.

Il résulte de la disposition de notre article, que lorsque, comme cela se voit quelquefois, le notaire qui reçoit l'acte constitutif de l'hypothèque l'accepte pour le créancier hypothécaire absent, l'hypothèque n'existe que lorsque ce créancier déclare par acte authentique sa volonté d'accepter l'hypothèque constituée en sa faveur, car jusque-là il n'y a qu'une pollicitation, et non pas une convention.

Quant à savoir par quel acte authentique on peut constituer des hypothèques, Pothier admet que l'acte sous seing privé déposé chez un notaire suffit, s'il a été déposé par le débiteur, parceque l'on a la preuve authentique que l'hypothèque a été consentie. Mais on n'a pas la preuve qu'elle a été acceptée par le créancier; or, il faut cette acceptation pour qu'il y ait une convention.

S'il est nécessaire qu'il y ait un acte authentique pour constituer une hypothèque, il n'est pas nécessaire que cet acte soit un acte de notaire, puisque le Code n'exige qu'un acte authentique, et l'article 1207 indique plusieurs écrits authentiques autres que les actes de notaires.

Les commentateurs du Code Napoléon disent tous le contraire, mais c'est parceque le Code Napoléon ne comprend sous le nom d'actes authentiques que les actes de notaires.

Lorsque l'hypothèque est constituée par un acte de notaire, est-il nécessaire que ce soit un acte en minute? Non, puisque l'acte en brevet est authentique comme l'acte en minute.

Tous les auteurs, en France, s'accordent à dire que l'hypothèque constituée par un acte de notaire passé en pays étranger est nulle. Il faut dire la même chose chez nous, parceque les actes des notaires étrangers n'ont chez nous aucun caractère d'authenticité.

Art. 2041. L'hypothèque sur des immeubles possédés en franc et commun soccage, et ceux dans les comtés de Mis-

Art. 2041. Hypothecs upon lands held in free and common soccage, and those upon lands in the counties of Missisquoi,

sisquoi, Shefford, Stanstead, Sherbrooke et Drummond, quelle qu'en soit la tenure, peut aussi être consentie en la forme indiquée par la section cinquante-huitième du chapitre 37 des Statuts refondus du Bas-Canada.

Shefford, Stanstead, Sherbrooke and Drummond, whatever may be their tenure, may also be created in the form specified by the fifty-eighth section of chapter thirty-seven and range, or of its number, of the consolidated statutes for Lower Canada.

Lorsque l'ordonnance 4 Vict., chap. 30, a été passée, c'était une question que de savoir si le droit français était applicable aux *townships*, c'est-à-dire, aux parties de la province qui n'avaient pas été constituées en seigneuries. L'usage s'était introduit dans cette partie de la province, de faire des actes sous seing privé devant témoins. Cette question a été réglée plus tard par un statut, qui a déclaré que le droit français en matière civile serait la loi dans toute l'étendue de la province, et non pas seulement dans la partie qui avait été concédée en seigneurie. Mais, comme il ne s'y trouvait pas de notaires, et qu'on avait pris l'habitude de ne faire que des écrits sous seing privé devant témoins, la loi a conservé cette forme d'acte. C'est celle à laquelle il est renvoyé ici.

Veillez remarquer que la règle donnée dans notre article s'applique, non seulement à toutes les parties de la province dans lesquelles les terres avaient été concédées en *franc et commun socage*, mais même à certaines parties où le droit français avait toujours été en vigueur, comme dans les comtés de Missisquoi, Shefford, Stanstead, Sherbrooke et Drummond. On peut encore recourir à ces écrits sous seing privé, même dans les parties de ces comtés qui ont été concédées en seigneuries. Il y avait dans le comté de Drummond des municipalités qui avaient été concédées en seigneuries, mais je crois qu'elles ont été maintenant transférées dans le comté d'Yamaska.

Art. 2042. L'hypothèque conventionnelle n'est valable qu'en autant que l'acte désigne spécialement l'immeuble hypothé-

Art. 2042. Conventional hypothecs are not valid unless the deed specially describes the immoveable hypothecated, with

qué avec mention des tenants et aboutissants, ou du nom sous lequel il est connu, ou du lot ou de la partie du lot et du rang, ou du numéro de l'immeuble sur le plan et le livre de renvoi du bureau d'enregistrement, si tels plan et livre de renvoi existent.

a designation of the co-terminous lands, or of the number or name under which it is known, or of the lot or part of the lot section of chapter thirty-seven upon the plan and book of reference of the registry office, if such plan and book of reference exist.

S. ref., art. 5831; C. 2168; N. 2129.

Ceci est une application du principe qu'il n'y a plus d'hypothèque générale, comme avant l'ordonnance 4 Vict., chap. 30. Comme je vous l'ai déjà dit, avant cette ordonnance, dès que quel qu'un contractait une obligation par un acte devant notaire, tous ses immeubles étaient hypothéqués pour garantir l'accomplissement de cette obligation, alors même qu'on n'en avait point parlé. Aujourd'hui, pour qu'une hypothèque soit légalement constituée, il faut que l'immeuble hypothéqué soit désigné dans l'acte qui la constitue.

Avant l'établissement des cadastres, la désignation se faisait par tenants et aboutissants, c'est-à-dire, en indiquant les chemins ou rues et les immeubles qui entouraient celui qu'on hypothéquait. On pouvait aussi désigner l'immeuble par l'indication du numéro sous lequel il avait été désigné dans l'établissement du canton dont il formait partie. Aujourd'hui, la seule désignation légale, dans tous les endroits qui ont été cadastrés — et je crois qu'il n'y en a plus dans la province qui ne l'ont point été — c'est la désignation par le numéro donné à l'immeuble sur le plan et sur le livre de renvoi du cadastre.

Comme on le voit, non seulement il faut que l'immeuble hypothéqué soit désigné spécialement, mais il faut qu'il le soit dans l'acte constitutif de l'hypothèque. Celle-ci serait donc nulle si l'immeuble n'était désigné que pour l'enregistrement. Elle serait nulle encore s'il était désigné dans un acte postérieur, ou, du moins, sa validité ne daterait que du jour où aurait été passé l'acte contenant la désignation.

Je vous ferai remarquer que nous n'avons pas ici, comme en France, de disposition permettant de faire la désignation par un acte postérieur à l'acte constitutif de l'hypothèque.

Art. 2043. L'hypothèque consentie par un débiteur sur un immeuble dont il est en possession comme propriétaire, mais dont il n'a pas un titre suffisant, a son effet à compter de la date de son enregistrement, si le débiteur y obtient ensuite un titre parfait; sauf néanmoins le droit des tiers.

La même règle s'applique aux jugements rendus contre un débiteur dans les mêmes circonstances.

Voici le cas supposé par cet article: *Primus*, qui est propriétaire d'un immeuble dans les conditions voulues pour en acquérir la propriété par la prescription, l'hypothèque à *Secundus* pour \$1,000, et *Secundus* fait enregistrer l'acte constitutif de l'hypothèque. *Primus* continue de posséder l'immeuble jusqu'à l'expiration du temps voulu pour la prescription, et il en devient, en conséquence, propriétaire. De quelle date comptera l'hypothèque qu'il a consentie? De la date de l'acte qui l'a constituée et elle prendra rang de la date de son enregistrement.

Voici une autre application très fréquente de la règle posée dans l'article 2043. Un propriétaire divise un terrain en emplacements, et vend un de ces emplacements à *Primus*. Dans le contrat de vente, il y a une stipulation que *Primus* ne deviendra propriétaire que lorsqu'il aura complètement payé le prix stipulé. *Primus*, avant d'avoir complètement payé ce prix, hypothèque l'immeuble à *Secundus*, et celui-ci fait enregistrer l'acte constitutif de l'hypothèque. Dès que *Primus* aura complètement payé le prix, l'hypothèque de *Secundus* prendra rang de la date de son enregistrement, et non pas seulement de la date à laquelle *Primus* a achevé de payer le prix stipulé.

Art. 2043. A hypothec granted by a debtor upon an immovable of which he has possession as proprietor, but under an insufficient title, takes effect from the date of its registration if he subsequently obtain a perfect title to it; saving the rights of third parties.

The same rule applies to judgments rendered against a debtor under the same circumstances.

Que veulent dire les mots : *sauf néanmoins les droits des tiers*? Ils veulent dire que si, avant que *Primus* ait achevé de payer le prix de son emplacement, le propriétaire qui le lui a vendu l'hypothèque à *Tertius*, *Tertius* passera avant *Secundus*. La raison de cela est facile à comprendre : c'est que, tant que tout le prix n'a pas été payé, c'est le vendeur qui est resté propriétaire.

Le dernier alinéa de notre article dit que la même règle s'applique aux jugements, mais il faut aller plus loin, et dire qu'elle s'applique aussi aux hypothèques légales.

Si celui qui a constitué l'hypothèque n'a aucun titre quelconque, mais en acquiert un plus tard, l'hypothèque remontera à la date où elle a été consentie, mais cela ne pourra affecter les droits des tiers auxquels l'immeuble aurait été hypothéqué par son vrai propriétaire avant l'accomplissement du temps de la prescription.

Art. 2044. L'hypothèque conventionnelle n'est également valable qu'autant que la somme pour laquelle elle est consentie est certaine et déterminée par l'acte.

Cette disposition ne s'étend pas aux rentes viagères ou autres obligations appréciables en argent, stipulées dans les donations entrevifs.

Art. 2044. Conventional hypothecs are likewise not valid unless the sum for which they are granted is certain and determined by the deed.

This provision does not extend to life rents or other obligations appreciable in money, which are stipulated in gifts *inter vivos*.

N. 2132.

Il ne suffit pas pour constituer une hypothèque conventionnelle qu'on désigne de la manière voulue par la loi l'immeuble hypothéqué, mais il faut aussi qu'on indique la somme d'argent pour laquelle l'hypothèque est constituée.

Mais n'allez pas conclure de cette règle qu'on ne peut constituer d'hypothèque que pour garantir des dettes de somme d'argent. On peut en constituer pour n'importe quelle dette civile, mais alors on doit indiquer jusqu'à concurrence de quelle somme l'hypothèque existera.

Le second alinéa de l'article fait une exception très importante à la règle posée dans le premier alinéa. Il arrive très souvent, surtout à la campagne, qu'un père fasse donation de ses biens à son fils, à charge d'une rente viagère en nature. Comme on le voit, cette rente viagère peut être garantie par une hypothèque, sans qu'on indique le montant en argent auquel la rente est estimée. Mais veuillez remarquer qu'il faut en tout cas que les obligations en nature stipulées dans la donation soient appréciables en argent.

Art. 2045. L'hypothèque créée par un testament sur des immeubles grevés par le testateur de quelques charges, est soumise aux mêmes règles que l'hypothèque conventionnelle.

Art. 2045. Hypothecs created by a will upon immovables subjected by the testator to certain charges, are governed by the same rules as conventional hypothecs.

C. 2110 et s.

Comme je vous l'ai déjà dit, il n'y a plus d'hypothèque légale pour garantir le paiement des legs, mais on peut dans un testament déclarer qu'ils seront garantis par une hypothèque. Ceci est tout naturel, puisque, dans le testament, la volonté unilatérale du testateur suffit pour la validité de ses dispositions.

Mais, comme ici la volonté du testateur produit le même effet qu'une convention, elle est assujettie aux mêmes conditions. Il faut que le testament donne la désignation de l'immeuble que le testateur veut affecter d'hypothèque, et indique la somme d'argent pour laquelle il sera hypothéqué.

Art. 2046. L'hypothèque conventionnelle peut être consentie pour quelque obligation que ce soit.

Art. 2046. Conventional hypothecs may be granted for any obligation whatever.

Comme je vous l'ai déjà dit, il n'y a que les obligations civiles qui puissent être garanties par une hypothèque conventionnelle, mais dès qu'une obligation existe d'après le droit civil, peu importe quelle est son origine, qu'elle ait eu pour cause *un contrat, un quasi-contrat, un délit ou un quasi-délit.*

SECTION V.

DU RANG QUE LES HYPOTHÈQUES ONT ENTRE ELLES.

Art. 2047. [Entre les créanciers, les hypothèques prennent rang pour le passé, suivant la priorité de leur date respective, lorsque aucune d'elles n'est enregistrée conformément aux dispositions contenues au titre *De l'enregistrement des droits réels*. Pour l'avenir l'hypothèque n'a d'effet que conformément à l'article 2130].

Art. 2047. [As between the creditors, hypothecs heretofore created rank in the order of their respective dates, when none of them have been registered in conformity with the provisions contained in the title *Of Registration of Real Rights*. Hypothecs created hereafter are without effect unless they conform to the provisions of article 2130.]

N. 2134.

Dans le droit romain, comme notre ancien droit, le rang d'une hypothèque dépendait de la date à laquelle elle avait été créée. C'était là le sens de la règle *potior tempore, potior jure*. L'ordonnance 4 Vict., chap. 30, a mis fin à ce système, et a réglé que le rang d'une hypothèque dépendrait de la date de son enregistrement. Mais, même sous l'empire de cette ordonnance, tout le monde n'avait pas le droit de se prévaloir du défaut d'enregistrement d'une hypothèque: il n'y avait que ceux qui avaient eux-mêmes une hypothèque et l'avaient fait enregistrer. Les créanciers chirographaires ne pouvaient pas se prévaloir du défaut d'enregistrement. Aujourd'hui, depuis la mise en vigueur du Code Civil, le 1er août 1866, cela est changé, et tous ceux qui y ont intérêt peuvent, en général, se prévaloir du défaut d'enregistrement d'une hypothèque. Nous verrons cela plus en détail lorsque nous étudierons l'article 2130.

Art. 2048. Le créancier qui consent expressément ou tacitement que l'immeuble qui lui est hypothéqué, le soit en fa-

Art. 2048. The creditor who expressly or tacitly consents to the hypothecation in favor of another of the immoveable

veur d'un autre, est censé lui céder la préférence; et dans le cas de telle cession de rang, il se fait une interversion entre ces créanciers selon la mesure de leurs créances respectives, mais de manière à ne pas nuire aux créanciers intermédiaires, s'il s'en trouve.

hypothecated to himself is deemed to have ceded to the latter his preference; and in such case an inversion of order takes place between these creditors to the extent of their respective claims; but in such manner as not to prejudice intermediate creditors if there be any.

La règle posée par cet article est une interprétation naturelle de la volonté des parties. Voici le cas supposé. *Primus* a hypothéqué en faveur de *Secundus* l'immeuble No 50 du quartier du Palais, pour la somme de \$1,000. Plus tard, voulant hypothéquer le même immeuble pour \$1,000 encore en faveur de *Tertius*, il obtient de *Secundus* son consentement à la création de cette nouvelle hypothèque. *Secundus* intervient à l'acte constitutif de l'hypothèque de *Tertius*, et consent à ce que l'immeuble soit hypothéqué en faveur de celui-ci. Il n'y aurait aucun besoin du consentement de *Secundus* si l'hypothèque en faveur de *Tertius* ne devait prendre rang qu'après lui; pourquoi lui fait-on donner son consentement? Evidemment parcequ'on veut qu'il cède son rang d'hypothèque à *Tertius*.

Dans le cas que nous venons de voir, il ne se présente aucune difficulté, mais supposez qu'après avoir hypothéqué son immeuble à *Secundus* et à *Tertius*, *Primus* veuille l'hypothéquer à *Quartus*, avec le consentement de *Secundus*; *Quartus* prendra alors le rang de *Secundus*, mais comme *Tertius* a été étranger à cette convention, il ne faut pas qu'elle lui nuise. Or, elle lui nuirait certainement si la créance de *Quartus*, pour laquelle l'hypothèque est consentie, était plus élevée que celle qui existait en faveur de *Secundus*. L'hypothèque de *Quartus* ne pourra donc alors être exercée à l'encontre de *Tertius* que pour le montant de la créance de *Secundus*.

Ceci suppose aussi que c'est toujours le même débiteur, *Primus*, qui a hypothéqué l'immeuble à *Secundus*, *Tertius* et *Quartus*. Mais si l'immeuble avait été hypothéqué à *Quartus* pour garantir,

par exemple, une dette due par *Quintus*, *Tertius* pourrait objecter si *Quintus* est moins solvable que *Secundus*. Ceci résulte clairement de ce que dit le Code, lorsqu'il déclare que l'interversion qui se fait entre *Secundus* et *Quartus* ne doit pas nuire aux créanciers intermédiaires qui n'y ont pas été parties.

Art. 2049. Le créancier qui a une hypothèque sur plus d'un immeuble appartenant à son débiteur, peut l'exercer par action ou saisie sur celui ou ceux de ces immeubles qu'il juge à propos.

Si néanmoins tous ces immeubles, ou plus d'un des immeubles hypothéqués sont vendus et que le prix en soit à distribuer, son hypothèque se répartit au *pro rata* de ce qui reste à distribuer sur leurs prix respectifs, lorsqu'il existe d'autres créanciers postérieurs qui n'ont hypothèque que sur quelque'un de ces immeubles.

Voici un article très important. Son premier alinéa n'est qu'une application du principe de l'indivisibilité de l'hypothèque, que nous avons déjà étudié. Voici le cas qu'il suppose: *Primus* hypothèque à *Secundus*, pour une dette de \$1,000, l'immeuble No 50 du quartier du Palais, et l'immeuble No 20 du quartier Saint-Louis. *Secundus* a le droit de faire valoir son hypothèque pour le tout contre l'un ou l'autre des immeubles, c'est-à-dire, d'intenter l'action hypothécaire pour le total de sa créance de \$1,000, soit contre le détenteur du No 50 du quartier du Palais, soit contre le détenteur du No 20 du quartier Saint-Louis. Il n'est pas obligé de diviser son action soit pour moitié, soit en proportion de la valeur des deux immeubles.

Mais voici l'exception à cette règle établie par le second alinéa

Art. 2049. A creditor who has a hypothec upon more than one immoveable belonging to his debtor may exercise it upon such one or more of them as he deems proper.

If however all or more than one of the immoveables thus hypothecated be sold, and the proceeds have to be distributed, his hypothec is divided rateably upon so much of their respective prices as remains to be distributed, when there are other subsequent creditors holding hypothecs upon some one or other only of such immoveables.

pr
d'
av
eu
pri

pro
thé
\$1,
l'in
éta:
pri
hyp
lège

de notre article : il suppose que les immeubles sont saisis ensemble et vendus en justice; *Secundus* ne pourra pas exercer son hypothèque pour le tout contre un seul, mais il devra se faire payer sur le prix de chacun d'eux en proportion de sa valeur. Si, par exemple, chacun des immeubles est vendu \$2,000, il sera payé de la moitié sur le prix de l'un et de la moitié sur le prix de l'autre. Quelle est la raison de cette exception? C'est que si *Secundus* pouvait faire valoir son hypothèque exclusivement contre le No 50 du quartier du Palais, cela pourrait lui permettre de favoriser un créancier qui n'aurait qu'une seconde hypothèque sur l'immeuble No 20 du quartier Saint-Louis, et cela, au détriment des créanciers dont les hypothèques sur le No 50 du quartier du Palais viendraient après la sienne. On conçoit parfaitement bien que le créancier ayant une hypothèque sur le No 20 du quartier Saint-Louis, qui s'aperçoit qu'il va perdre sa créance si *Secundus* exerce la sienne sur cet immeuble, lui paie une certaine somme pour l'engager à ne l'exercer que sur l'immeuble No 50 du quartier du Palais. Ce serait une spéculation avantageuse pour *Secundus*, mais elle serait faite aux dépens des créanciers qui ont sur le No 50 du Palais des hypothèques postérieures à la sienne.

Art. 2050. Les créanciers privilégiés ou hypothécaires d'un vendeur prennent rang avant lui, en observant entre eux l'ordre de préférence ou de priorité.

Art. 2050. The privileged or hypothecary creditors of a vendor rank before him, regard being had among them to the order of preference or priority.

Voici le cas qui est supposé par cet article: *Primus*, qui est propriétaire de l'immeuble No 50 du quartier du Palais, l'hypothèque à *Secundus* pour \$1,000, puis il le vend à *Tertius* pour \$1,000. Comme vous l'avez vu, il a un privilège de vendeur sur l'immeuble pour garantir le paiement de son prix. L'immeuble étant vendu en justice sur *Tertius*, *Primus* vient invoquer son privilège de vendeur en face de *Secundus*, qui n'a, lui, qu'une hypothèque. L'hypothèque de *Secundus* passera avant son privilège de vendeur.

Art. 2051. Le créancier dont la créance est suspendue par une condition ne laisse pas d'être colloqué dans l'ordre, sujet néanmoins aux conditions prescrites au Code de Procédure Civile.

Art. 2051. Creditors whose claims are suspended by a condition are nevertheless collocated in their order, subject however to the conditions prescribed in the Code of Civil Procedure.

P. 800.

Ceci est réglé par l'article 800 du Code de Procédure Civile. Vous aurez l'explication de cet article dans le cours de procédure civile. Voici le résumé de ses dispositions. Le créancier conditionnel est colloqué à son rang, mais il n'est pas payé; seulement, les créanciers postérieurs à lui qui touchent à sa place le montant de leurs créances, doivent lui donner caution que si, plus tard, la condition s'accomplit, ils rapporteront le montant qu'ils ont reçu. S'il n'y a pas de créancier subséquent, le saisi touche le montant, pourvu qu'il donne lui-même un cautionnement qu'il rapportera le montant qu'il reçoit. Enfin, si ni un créancier postérieur, ni le saisi, ne donnent caution de rapporter, le créancier conditionnel a droit de toucher le montant de son hypothèque, en donnant lui-même caution qu'il rapportera la somme reçue si la condition ne s'accomplit pas, et, en attendant, il paiera aux personnes indiquées par le juge l'intérêt de la somme qu'il a reçue. Enfin, si personne ne donne caution, le montant de la créance conditionnelle est remis à un séquestre ou dépositaire choisi par les parties, si elles s'entendent, si non, par le juge.

Art. 2052. Les dispositions relatives aux privilèges contenues dans les articles 1986, 1987 et 1988 sont également applicables aux hypothèques.

Art. 2052. The provisions concerning privileges contained in articles 1986, 1987 and 1988 are also applicable to hypothecs.

Je vous ai expliqué ces dispositions lorsque nous avons vu les articles qui sont mentionnés ici.

CHAPITRE IV.

DE L'EFFET DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES RELATIVEMENT
AU DÉBITEUR OU AU TIERS-DÉTENTEUR.

Art. 2053. L'hypothèque ne dépouille ni le débiteur, ni le tiers-détenteur, qui continuent de jouir de la propriété et peuvent l'aliéner, sujette néanmoins au privilège ou à l'hypothèque dont elle est grevée.

Art. 2053. Hypothecs do not divest the debtor or other holder, either of whom continue to enjoy the property and may alienate it, subject however to the privilege or the hypothec charged upon it.

A la différence du droit anglais, l'hypothèque, chez nous, ne fait pas perdre à celui qui l'a consentie son droit de propriété de l'immeuble. Elle ne lui en fait pas perdre, non plus, la possession, comme cela a lieu pour le gage. Comme je vous l'ai dit plusieurs fois, son seul effet est de donner au créancier hypothécaire le droit de le faire vendre en justice, en quelques mains qu'il passe, afin de se faire payer sur le prix, et, s'il est venu en justice sur la poursuite d'un autre, d'être payé sur le prix à son rang d'hypothèque.

Le propriétaire d'un immeuble hypothéqué en garde donc la propriété et la possession. Non seulement il peut en jouir, mais il peut l'aliéner. Mais ; comme il a perdu une partie de son droit de propriété par la constitution de l'hypothèque, il va de soi qu'il ne peut aliéner que ce qui lui reste. Par conséquent, l'aliénation qu'il fait ne peut pas affecter l'hypothèque.

Le texte du Code met sur le même pied que l'hypothèque le privilège, mais cela doit être restreint au privilège sur un immeuble.

Art. 2054. Le débiteur ni le tiers-détenteur ne peuvent cependant, dans la vue de frauder le créancier, détériorer l'immeuble grevé de privilège

Art. 2054. Neither the debtor nor other holder can, with a view of defrauding the creditor, deteriorate the immoveable charged with a pri-

<p>ou d'hypothèque, en détruisant ou endommageant, enlevant ou vendant la totalité ou partie des bâtisses, des clôtures et des bois qui s'y trouvent.</p>	<p>vileged or hypothecary claim, by destroying or injuring, carrying away or selling the whole or any part of the buildings, fences, or timber thereon.</p>
---	---

P. 833, § 5.

Bien que l'hypothèque n'ait pas pour effet de priver le propriétaire de l'immeuble hypothéqué de la propriété, ni de la possession de cet immeuble, il faut qu'il n'en jouisse pas de manière à en diminuer la valeur. Or c'est ce qui arriverait s'il détériorait l'immeuble en enlevant ou vendant la totalité, ou une partie, des bâtisses, des clôtures et du bois qui s'y trouvent.

Cette disposition de l'article 2054 trouve surtout son application au cas où le détenteur de l'immeuble en enlève le bois: dans beaucoup de cas ce bois est précisément ce qui donne de la valeur à l'immeuble, surtout depuis que la fabrication de la pulpe à papier a pris un si grand développement.

Remarquez que ce n'est pas toute détérioration de l'immeuble qui est défendue au tiers-détenteur; c'est seulement celle qui consiste à détruire, ou à endommager, ou à enlever la totalité ou une partie des bâtisses, des clôtures ou des bois qui s'y trouvent.

Cela ne suffit pas encore: il faut que cette détérioration soit faite *en vue de frauder le créancier hypothécaire*. Ceci veut dire que si le tiers-détenteur, sans le faire exprès, détériore l'immeuble, par exemple, parce qu'il ne sait pas cultiver, ou bien parce que, par imprudence, il est cause d'un incendie qui détruit les bâtisses ou le bois qui s'y trouvent, il ne tombe pas sous le coup de la disposition du Code. Pour qu'il enfreigne cette disposition, il faut qu'il l'ait fait exprès pour détériorer l'immeuble, ou du moins, il faut qu'il ait su que ce qu'il faisait allait entraîner des détériorations.

Art. 2055. Dans le cas de telles détériorations, le créancier qui a un privilège ou hypothèque sur l'immeuble peut

Art. 2055. In the event of such deterioration the creditor who has a privilege or hypothec upon the immovable may

poursuivre ce détenteur, lors même que la créance ne serait pas encore exigible, et recouvrer de lui personnellement les dommages résultant de ces détériorations, jusqu'à concurrence de sa créance et au même titre de privilège ou d'hypothèque; mais le montant qu'il en perçoit est imputé sur et en déduction de sa créance.

sue him, even though the claim be not yet payable, and recover from him personally the damages occasioned by such deteriorations, to the extent of such claim and with the same right of privilege or hypothec; but the amount so recovered goes in reduction of the claim.

P. 833, § 5; N. 2175.

Ceci est la sanction de l'article précédent. Si le tiers-détenteur commet une des détériorations prévues par l'article 2054, le créancier hypothécaire peut le poursuivre de suite en dommages, alors même que sa créance ne serait pas encore exigible, et le faire condamner à lui payer la valeur de ces détériorations.

Mais il va de soi que ces dommages ne peuvent jamais dépasser le montant de sa créance, alors même que les détériorations seraient beaucoup plus considérables, car il s'agit d'une action en dommages, et les dommages ne peuvent jamais dépasser la diminution de valeur causée à l'immeuble par ces détériorations.

Si le créancier fait ainsi condamner le détenteur de l'immeuble à lui payer des dommages, le montant qu'il en reçoit doit être déduit de sa créance.

L'ancien Code de Procédure Civile (article 800) donnait une autre sanction encore plus sévère à la disposition de l'article 2054: il donnait au créancier le droit de faire emprisonner le tiers-détenteur; mais le nouveau Code de Procédure (art. 895) n'a pas reproduit cette disposition. En conséquence, le créancier hypothécaire ne pourrait plus, aujourd'hui, faire emprisonner sur *capias* le détenteur qui se rendrait coupable des détériorations qui lui sont défendues par l'article 2054.

Art. 2056. Les créanciers ayant privilège ou hypothèque enregistrés sur un immeuble, le suivent en quelques mains qu'il passe et ont droit de le faire vendre en justice et de se faire payer, suivant le rang de leur créance, sur les deniers provenant de cette vente.

Art. 2056. Creditors having a registered privilege or hypothec upon an immoveable may follow it into whatever hands it passes and cause it to be sold judicially in order to be paid, according to the order of their claims, out of the proceeds of such sale.

N. 2166.

Ceci n'est qu'une répétition en d'autres termes de ce que vous avez déjà vu dans l'article 2086. Je me contente donc de vous renvoyer aux explications que je vous ai données sur cet article.

Art. 2057. Pour assurer ses droits le créancier a deux recours, savoir : l'action hypothécaire et l'action en interruption de prescription. Il est traité de cette dernière au titre *De la prescription*.

Art. 2057. In order to secure his rights the creditor has two remedies, namely, the hypothecary action and the action to interrupt prescription. The latter is treated of in the title *Of Prescription*.

C. 2257.

L'action hypothécaire est la véritable action qui résulte du droit d'hypothèque.

Quant à l'action en interruption, nous la verrons lorsque nous étudierons la prescription.

SECTION I.

DE L'ACTION HYPOTHÉCAIRE.

Art. 2058. L'action hypothécaire est accordée au créancier qui a une créance liquide et exigible, contre tout possesseur à titre de propriétaire de

Art. 2058. The hypothecary action is given to creditors whose claims are liquidated and exigible, against all persons holding as proprietors the

la totalité ou de partie de l'im- whole or any portion of the im-
meuble hypothéqué à cette cré- moveable hypothecated for
ance. their claim.

C. 2247; P. 1025 et s.; N. 2169.

Sur l'action hypothécaire nous avons à examiner quatre ques-
tions: 1o. Qui peut l'intenter? 2o. Pour quelle créance peut-elle
être intentée? 3o. Contre qui doit-elle être intentée? 4o. Qu'est-
ce que le créancier hypothécaire doit demander?

1o. L'action hypothécaire ne peut être intentée que par le
créancier hypothécaire qui a une créance exigible. Par consé-
quent, elle ne peut pas l'être par celui dont la créance est à
terme ou sous condition.

Il ne suffit pas que la créance soit exigible, il faut de plus
qu'elle soit *liquide*, c'est-à-dire, réduite à une somme d'argent,
car autrement on ne pourrait faire payer le créancier hypothé-
caire sur le prix que rapportera l'immeuble vendu en justice.

2o. Il faut que l'action soit intentée contre celui qui détient,
soit pour le tout, soit pour une partie, l'immeuble hypothéqué.
L'article 2058 paraît exiger que l'action soit prise contre un pos-
sesseur qui possède à titre de propriétaire. Mais si elle était in-
tentée contre un simple détenteur, comme un usufruitier, un
locataire, ceux-ci n'auraient pas le droit de demander qu'elle soit
rejetée; ce qu'ils doivent faire c'est de déclarer pour qui ils pos-
sèdent, et alors le demandeur doit mettre en cause la personne
ainsi indiquée.

3o. Ce que le créancier hypothécaire doit demander c'est que
le défendeur délaisse l'immeuble, afin qu'il soit vendu en justice,
et lui, le demandeur, payé du montant de sa créance, à même le
prix qu'il rapportera.

Je vous prie de ne pas commettre l'erreur qui est très souvent
commise au barreau. Comme je viens de vous le dire, le deman-
deur doit conclure à ce que le défendeur soit condamné à délais-
ser l'immeuble, mais il lui laisse l'option de payer la créance.
Or il arrive quelquefois qu'au lieu de demander que le défendeur
soit condamné à délaisser l'immeuble, ou demande qu'il soit

condamné à payer, si mieux il n'aime délaissier. Pour employer l'expression de Pothier, c'est là "mettre la charrue avant les bœufs", et j'ai vu une action dans laquelle la déclaration avait été rédigée de cette manière, rejetée sur une défense en droit.

Art. 2059. Lorsque l'immeuble est possédé par un usufruitier, l'action doit être portée contre le propriétaire du fonds et contre l'usufruitier simultanément, ou dénoncée à celui des deux qui n'a pas été assigné en premier lieu.

Art. 2059. When the property is in the possession of an usufructuary the action must be brought against the proprietor of the land and against the usufructuary conjointly, or notice of it must be given to whichever of the two has not been sued in the first instance.

Ceci confirme ce que je vous ai dit il y a un instant, que si l'action, au lieu d'être intentée contre celui qui possède à titre de propriétaire, l'est contre quelqu'un qui possède comme usufruitier, etc., elle ne doit pas être rejetée, mais elle doit être dénoncée au possesseur à titre de propriétaire.

Notre article s'explique d'une manière inexacte, en laissant supposer que l'action doit être intentée contre le propriétaire de l'immeuble: comme je vous l'ai dit il y a un instant, ce n'est pas contre le propriétaire de l'immeuble comme propriétaire qu'elle doit être intentée, mais c'est contre le possesseur à titre de propriétaire.

Art. 2060. Si le possesseur est grevé de substitution, jugement peut être rendu contre lui sur poursuite hypothécaire, sans que l'appelé ait été mis en cause; sans préjudice en ce cas au droit de ce dernier tel qu'énoncé au titre relatif aux donations.

Art. 2060. If the possessor be charged with a substitution, judgment may be obtained against him in an hypothecary action without calling in the substitute; saving in such case the right of the latter as declared in the title concerning gifts.

Voici le cas supposé par cet article: *Primus* a légué à *Secundus* un immeuble qu'il avait hypothéqué à *Quartus*. Il l'a légué à charge de substitution en faveur de *Tertius*. Pendant que *Secundus* en est en possession comme grevé de substitution, *Quartus*, le créancier hypothécaire, veut intenter l'action hypothécaire; contre qui devra-t-il l'intenter? Il peut l'intenter contre *Secundus*, sans mettre en cause *Tertius*. Ceci va de soi, car, comme vous le savez, tant que la substitution n'est pas ouverte, le vrai propriétaire des biens compris dans la substitution est celui qui possède comme propriétaire. Ce que l'article ajoute ensuite, que le jugement qui sera rendu l'est sans préjudice aux droits de l'appelé, est l'application de ce que vous avez vu lorsque nous avons étudié les substitutions, savoir, que l'appelé pourra en ce cas attaquer le jugement rendu contre le grevé.

Art. 2061. L'objet de l'action hypothécaire est de faire condamner le détenteur à délaisser l'immeuble pour qu'il soit vendu en justice, si mieux il n'aime payer la créance en principal, les intérêts conservés par l'enregistrement, et les dépens.

S'il s'agit d'une rente, le détenteur pour se soustraire au délaissement, doit payer les arriérés et frais et consentir à continuer les prestations, soit par un titre nouvel ou par une déclaration à cette fin à laquelle le jugement à intervenir donne effet.

Art. 2061. The object of the hypothecary action is to have the holder of the immoveable condemned to surrender it, in order that it may be judicially sold, unless he prefers to pay the debt in principal, interest as secured by registration, and costs.

If the claim be for a rent the holder in order to avoid surrendering must pay the arrears and costs, and consent to continue the payments either by a renewal deed or by a declaration to that end which the judgment to be pronounced renders effective.

Ceci est encore une répétition de ce que nous avons vu plusieurs fois. Le texte de notre article vous montre comment les conclusions d'une action hypothécaire doivent être rédigées.

Elles doivent demander que le défendeur soit condamné à délaisser l'immeuble pour qu'il soit vendu en justice, si mieux il n'aime payer la créance du demandeur, en principal, intérêts et frais.

Quant à la distinction que fait l'article au sujet des intérêts, je vous l'expliquerai plus tard lorsque nous étudierons les lois d'enregistrement.

Ce que nous venons de voir suppose que l'action hypothécaire est fondée sur une hypothèque qui garantit un capital que le créancier peut exiger. Si elle a été constituée pour garantir le paiement d'une rente, le créancier ne peut pas demander que le défendeur soit condamné à délaisser l'immeuble ou à payer le capital de la rente. Tout ce qu'il doit demander, c'est que le détenteur soit condamné à délaisser l'immeuble, si non, à payer les arrérages de rente et les frais, et à consentir un titre nouvel de la rente, ou bien à faire une déclaration de sa volonté de la payer, déclaration à laquelle le jugement donne effet.

Art. 2062. Le tiers-détenteur assigné hypothécairement ou en déclaration d'hypothèque a droit d'appeler en cause son vendeur ou tout autre auteur tenu à la garantie contre la dette hypothécaire, à l'effet de le faire condamner à intervenir pour faire cesser la demande, ou à l'indemniser de toute condamnation et des dommages qui peuvent en résulter.

Art. 2062. The holder against whom an action is brought for the enforcement or for the recognition of a hypothec has a right to call in his vendor, or any previous grantor bound to warrant the property against such claim, in order that he be condemned to intervene and repel the action or to indemnify such holder against the condemnation and in damages that may result therefrom.

P. 187; N. 2178.

N'allez pas croire que l'action hypothécaire et l'action en déclaration d'hypothèque sont deux actions différentes; c'est la même action à laquelle on donne tantôt l'un et tantôt l'autre

nom. Voici le cas prévu par cet article: *Primus*, propriétaire de l'immeuble numéro 20 du quartier Saint-Louis, l'hypothèque à *Secundus* pour \$1,000, puis le vend à *Tertius*. Je n'ai pas besoin de vous dire que l'hypothèque suit l'immeuble entre les mains de ce dernier. *Secundus* peut donc poursuivre *Tertius* hypothécairement. S'il le fait, *Tertius*, comme vous l'avez vu lorsque nous avons étudié la vente, a le droit d'exiger que *Primus* le défende contre l'hypothèque en vertu de laquelle on le poursuit. Il le fait au moyen d'une action en garantie. Il commence d'abord par demander que les procédures sur l'action hypothécaire soient suspendues jusqu'à ce qu'il ait fait assigner *Primus* en garantie. Puis il lui fait signifier une action dans laquelle il allègue la poursuite hypothécaire dont il est l'objet, et par ses conclusions il demande que *Primus* soit condamné à venir prendre son fait et cause, et à le défendre.

Tertius pourrait très bien ne pas appeler *Primus* en garantie dans la cause, et le poursuivre en garantie après avoir été lui-même condamné. Mais ce serait très maladroit de sa part, car il courrait le danger de voir son action contre *Primus* repoussée, parceque *Primus* ferait voir qu'il avait une bonne défense à opposer à l'action de *Secundus*. Si, au contraire, il a fait ce que la prudence exigeait, c'est-à-dire, s'il a appelé *Primus* en garantie, le même jugement qui le condamnera envers *Secundus* condamnera *Primus* envers lui sur l'action en garantie.

Art. 2063. A cet effet le tiers-détenteur poursuivi a une exception dilatoire contre la demande, tel qu'expliqué au Code de Procédure Civile.

Art. 2063. For this purpose the holder who is sued may set up a dilatory exception to the demand, as explained in the Code of Civil Procedure.

P. 177, § 4, 183.

Je vous ai indiqué sur l'article précédent ce qui est décidé par cet article: si le détenteur poursuivi hypothécairement a un recours en garantie au sujet de l'hypothèque qu'on veut faire valoir contre lui, il a le droit de faire suspendre les procédures sur l'action hypothécaire jusqu'à ce qu'il ait pu appeler son garant

en cause. Il le fait au moyen d'une exception dilatoire, c'est-à-dire, d'un plaidoyer par lequel il demande que les procédures sur l'action hypothécaire soient suspendues jusqu'à ce qu'il ait pu appeler son garant en cause.

Art. 2064. Le tiers-détenteur peut opposer à la demande tous les moyens qui peuvent la faire renvoyer, soit que le garant ait été ou non mis en cause.

Art. 2064. The holder may set up against the demand all grounds of defence whatever tending to its dismissal, whether the party bound to warrant the property has been called in or not.

Ceci était inutile à dire: puisque l'hypothèque n'est qu'un accessoire de la créance qu'elle garantit, tous les moyens que pourrait opposer le débiteur principal peuvent évidemment être invoqués par le détenteur. Celui-ci peut, en outre, invoquer tous les moyens qui tendent à établir que l'hypothèque n'existe plus, alors même que la créance continuerait de subsister.

Art. 2065. Le tiers-détenteur assigné sur action hypothécaire et qui n'est ni chargé de l'hypothèque, ni tenu personnellement au paiement de la dette, peut opposer, s'il y a lieu, outre les moyens qui peuvent éteindre l'hypothèque, les exceptions énoncées dans les cinq paragraphes qui suivent.

Art. 2065. The holder against whom the hypothecary action is brought, and who is neither charged with the hypothec nor personally liable for the payment of the debt, may, besides the grounds of defence tending to destroy the hypothec, set up any of the exceptions set forth in the five following paragraphs, if there be grounds for them.

§ 1. — *De l'exception de discussion.*

Il s'agit dans les articles qui vont suivre de défenses qui sont propres au tiers-détenteur poursuivi hypothécairement. Il est évident que ces défenses ne peuvent être faites par le tiers-dé-

I
I
a
f
n
p
ci
n
ci

tic
pr
hy
Ce
de
du
(
ma
pou
la é
sist
A
de é
thèg

tenteur s'il est tenu de la dette, ou même s'il a été chargé de l'hypothèque. Car toutes ces défenses particulières au tiers-détenteur ont pour objet de lui permettre d'avoir un recours contre le débiteur personnel.

Art. 2066. Si celui qui a créé l'hypothèque, ou ceux qui sont tenus personnellement au paiement de la dette possèdent des biens, le tiers-détenteur poursuivi hypothécairement peut exiger que le créancier, avant d'obtenir le délaissement, fasse vendre les biens appartenant au débiteur personnel, en par le tiers-détenteur indiquant ces biens et fournissant les deniers nécessaires pour cette discussion.

Art. 2066. If the person who granted the hypothec or those who are personally liable for the payment of the debt possess property, the holder against whom the hypothecary action is brought may, before he can be called upon to surrender, require the creditor to sell the property belonging to the debtor personally bound, provided he indicates such property and advances the money necessary to obtain its discussion.

P. 177, § 5, 190; N. 2170.

Le premier moyen particulier au tiers-détenteur est l'exception de discussion. Voici ce que suppose notre article: *Primus*, propriétaire de l'immeuble numéro 20 du quartier Saint-Louis, l'a hypothéqué à *Secundus* pour \$1,000, puis l'a vendu à *Tertius*. Celui-ci, poursuivi hypothécairement par *Secundus*, peut demander que l'action contre lui soit suspendue jusqu'à ce que *Secundus*, le demandeur dans la cause, ait discuté *Primus* le débiteur.

Comme je vous l'ai déjà dit, le mot *discuter* ici comme en matière de cautionnement, ne veut pas dire argumenter, mais, pour ainsi dire, secouer le débiteur personnel pour lui faire payer la dette. Le moyen légal de le *secouer* pour le faire payer consiste à le poursuivre, et à faire saisir et vendre ses biens.

A la différence du Code de Napoléon, dans lequel le bénéfice de discussion n'existe pas en face du créancier qui a une hypothèque spéciale, chez nous il peut être invoqué même contre ce

créancier, et il ne peut se présenter que contre lui, puisqu'il n'y a plus d'hypothèque générale dans notre droit.

Le bénéfice de discussion donné à un tiers-détenteur poursuivi hypothécairement, est soumis à diverses conditions.

La première c'est que le débiteur personnel ait des biens, car autrement la discussion serait parfaitement inutile. Le Code, au lieu de dire le débiteur personnel, dit celui qui a créé l'hypothèque, parcequ'il suppose qu'elle a été créée par le débiteur personnel, car la discussion ne peut être demandée qu'à l'égard du débiteur personnel. Le contexte, du reste, indique cela parfaitement, en disant que le créancier doit faire vendre les biens du débiteur personnel.

Mais s'il est nécessaire que le débiteur personnel ait des biens, il n'est pas nécessaire que la valeur de ces biens soit suffisante pour payer toute la dette hypothécaire.

La seconde condition du bénéfice de discussion, c'est que le tiers-détenteur qui l'invoque indique les biens du débiteur personnel que le créancier peut faire vendre.

Notre article ne dit pas où doivent être ces biens, mais je crois que, par analogie de l'article 1943, ils ne doivent être ni situés hors de la province, ni litigieux.

La troisième condition du bénéfice de discussion, c'est que le tiers-détenteur fournisse au créancier hypothécaire les deniers nécessaires pour discuter le débiteur principal. Ceci est de toute justice. La discussion se fait dans l'intérêt exclusif du tiers-détenteur; il doit donc en avancer les frais.

Le bénéfice de discussion est invoqué au moyen d'une exception dilatoire, dans laquelle le tiers-détenteur demande que l'action contre lui soit suspendue jusqu'à ce que le demandeur ait discuté le débiteur personnel. Il offre au demandeur la somme nécessaire pour payer les frais de la discussion des biens qu'il indique, et dépose au greffe cette somme.

Art. 2067. Cette exception ne peut cependant être opposée à l'égard des immeubles hypothéqués au paiement des rentes créées pour le prix du fonds.

Art. 2067. This exception however cannot be set up in respect of immoveables hypothecated for the payment of a rent created for the price of the land.

Voici le cas supposé par cet article: *Primus* a vendu à *Secundus* un immeuble pour \$5,000, mais le prix a été converti en une rente constituée de \$250. Plus tard, *Secundus* vend le même immeuble à *Tertius*. Celui-ci, poursuivi hypothécairement par *Primus*, ne peut pas invoquer le bénéfice de discussion, car *Primus* ne pourrait pas faire condamner *Secundus* à lui payer les \$5,000.

§ 2. — *De l'exception de garantie.*

Art. 2068. Le tiers-détenteur peut repousser l'action hypothécaire ou en déclaration d'hypothèque portée contre lui, lorsque le créancier poursuivant se trouve en quelque manière que ce soit personnellement obligé de garantir l'immeuble contre cette hypothèque.

Art. 2068. The holder may repel the hypothecary action, or the action for the recognition of a hypothec, brought against him, when the prosecuting creditor is in any way whatever personally bound to warrant the immoveable against such hypothec.

L'exception de garantie dont nous nous occupons en ce moment est l'application d'une maxime aussi ancienne que le droit romain, et qu'on exprime dans les termes suivants: *quem de evictione tenet actio eumdem agentum repellit exceptio*, ce que l'on peut traduire en disant que celui qui est responsable d'une éviction ne peut pas évincer.

Je vous prie de ne pas confondre l'exception de garantie dont nous nous occupons en ce moment, avec celle que vous avez vue dans l'article 2063. Celle-ci est une exception dilatoire seulement, et, comme vous le verrez lorsque vous étudierez la procédure, une exception dilatoire, comme son nom l'indique, est un plaidoyer par lequel on demande du délai, et non une défense par laquelle on demande le rejet de l'action du demandeur. Au contraire, l'exception de garantie dont nous nous occupons en ce moment est ce qu'on appelle en procédure une exception péremptoire, c'est-à-dire, un moyen de défense qui détruit, qui périmé le droit d'action. Par conséquent, par cette dernière exception

de garantie, le tiers-détenteur demande le rejet de l'action du demandeur.

Voici le cas supposé par cet article: *Primus* vend à *Secundus* une terre qui est hypothéquée à *Tertius*, *Tertius* poursuit hypothécairement *Secundus*. *Tertius* se trouve être l'héritier de *Primus*. Comme tel, il est débiteur de tout ce que devait *Primus*. S'il poursuit hypothécairement *Secundus*, celui-ci a le droit de faire repousser son action. En effet, s'il était condamné, il pourrait immédiatement revenir contre *Tertius* et lui dire: je suis condamné à délaisser l'immeuble ou à payer la somme à laquelle il est hypothéqué. Mais, comme vous êtes héritier de *Primus*, qui devait payer cette dette, vous devez la payer à sa place, et, par conséquent, vous ne devez pas venir me troubler pour vous la faire payer.

Art. 2069. Cette exception de garantie a également lieu si le poursuivant se trouve lui-même détenteur d'un autre immeuble affecté, envers le tiers-détenteur poursuivi, à la garantie de l'hypothèque réclamée; le poursuivant ne peut en ce cas être maintenu dans son action qu'en délaissant lui-même préalablement l'héritage qu'il détient ainsi.

Art. 2069. This exception of warranty is equally available if the prosecuting creditor be himself the holder of another immovable bound for the warranty of the defendant against the hypothec sued upon; the creditor in such case cannot maintain his action unless he previously surrenders the property which he thus holds.

Primus prête \$1,000 à *Secundus*, et *Secundus* lui donne une hypothèque sur le numéro 10 de la paroisse de Beauport. *Secundus* vend ensuite l'immeuble à *Tertius*, et, pour garantir *Tertius* contre l'hypothèque constituée en faveur de *Primus*, il lui donne une hypothèque sur le numéro 11. Plus tard, il vend ce dernier immeuble à *Primus*. Celui-ci poursuit hypothécairement *Tertius* comme détenteur de l'immeuble numéro 10. *Tertius* a le droit de demander qu'il délaisse le numéro 11, afin qu'il soit vendu pour acquitter l'hypothèque, et *Primus* ne pourra

va
qu
tie
me
nis
ma
par
de
l'ac
pou

V
Secu
num
temp
cauti
Quar
de de
Primu

réussir dans son action s'il ne fait pas le délaissement que lui demande *Tertius*.

§ 3. — *De l'exception de subrogation (CEDENDARUM ACTIONUM).*

Art. 2070. Le tiers-détenteur poursuivi a droit de demander d'être subrogé aux droits et actions du créancier poursuivant contre tous autres qui pouvaient être tenus au paiement, soit personnellement ou hypothécairement.

Art. 2070. The holder who is sued has a right to be subrogated in the rights and claims of the prosecuting creditor against all other persons liable for the payment whether personally or hypothecarily.

C. 1156.

Art. 2071. Si le poursuivant ou ses auteurs ont éteint quelque droit ou recours que le tiers-détenteur aurait autrement pu exercer pour s'indemniser de la condamnation demandée contre lui, ou se sont, par leur fait, mis hors d'état de le céder au tiers-détenteur, l'action ne peut être maintenue pour ce regard.

Art. 2071. If the prosecuting creditor or those from whom he derives his claim, have destroyed any right or recourse which the holder might otherwise have exercised in order to be indemnified against the condemnation sought for, or have by their own act become unable to transfer the same to him, the action in so far cannot be maintained.

Voici le cas supposé par cet article. *Primus* prête \$1,000 à *Secundus*. Pour garantir ce prêt, *Secundus* hypothèque le numéro 20 du quartier Saint-Louis, et lui donne, en même temps, comme caution *Tertius*. *Primus* acquitte *Tertius* de son cautionnement, puis intente une action hypothécaire contre *Quartus*, détenteur de l'immeuble hypothéqué. *Quartus* a le droit de demander le rejet de son action, parceque, par la faute de *Primus*, par la décharge qu'il a accordée à la caution *Tertius*,

il s'est mis dans l'impossibilité de lui accorder la subrogation à laquelle il avait droit.

Comme vous le voyez, ce qu'on a voulu dire est très mal exprimé par l'article 2070. Celui-ci dit que le tiers-détenteur a droit de demander d'être subrogé aux droits et actions du créancier. S'il n'avait pas d'autre droit, ce moyen ne lui servirait pas à grand' chose, car le créancier a perdu le droit qu'il avait contre la caution. Aussi ce n'est pas le but de l'exception de subrogation aux droits et actions du créancier hypothécaire; ce qu'on y doit demander, c'est que son action soit rejetée, précisément parceque le défendeur ne peut pas être subrogé à des droits qui sont perdus.

L'article 2070 règle un autre cas: *Primus* prête \$1,000 à *Secundus*, et celui-ci lui hypothèque l'immeuble numéro 10 et l'immeuble numéro 11 du quartier Saint-Louis, puis vend le numéro 10 à *Tertius* et le numéro 11 à *Quartus*. *Primus*, le créancier hypothécaire, donne à *Quartus* mainlevée de son hypothèque sur l'immeuble numéro 11, et poursuit hypothécairement *Tertius*, détenteur de l'immeuble numéro 10. *Tertius* pourra faire rejeter son action, parcequ'il s'est mis dans l'impossibilité de la subroger à l'hypothèque sur le numéro 11.

Mais il faut que la subrogation soit devenue impossible *par le fait* du créancier hypothécaire, et l'exception de garantie n'existerait pas si ce recours eût été perdu par la simple négligence du créancier hypothécaire, par exemple, parce qu'il n'aurait pas fait enregistrer son hypothèque, ou n'en aurait pas renouvelé l'enregistrement, car, comme vous le voyez, le Code exige que le poursuivant ait éteint le droit ou recours qui a été perdu, ou que, *par son fait*, il se soit mis hors d'état de subroger le tiers-détenteur.

Les articles 2070 et 2071 soulèvent une autre question: l'action du créancier doit-elle dans ce cas être repoussée pour le tout, quelle que soit la valeur de la garantie que le créancier a perdue par son fait positif? Par exemple, la caution à laquelle il a donné sa décharge est insolvable; la subrogation ne donnerait au tiers-détenteur aucun avantage quelconque, puisqu'il ne pourrait rien obtenir d'elle, ou ne pourrait obtenir qu'une partie de la créance pour laquelle il est poursuivi. De même encore, l'hypo-

thèque dont il a donné mainlevée ne lui aurait rien rapporté. Je crois qu'il faut dire que si le créancier hypothécaire prouve que la subrogation n'aurait rien donné au tiers-détenteur, celui-ci ne peut faire repousser son action, et s'il prouve qu'elle ne lui aurait rapporté qu'une partie de la somme demandée, l'action ne doit être repoussée que jusqu'à concurrence de cette partie.

§ 4. — *De l'exception résultant des impenses.*

Art. 2072. Le tiers-détenteur, sur action hypothécaire, peut encore demander que le délaissement ne soit ordonné qu'à la charge de son privilège d'être payé des impenses faites sur l'immeuble tant par lui-même que par ses auteurs non tenus personnellement au paiement de la dette hypothécaire, et ce suivant les règles contenues au titre *De la propriété*, avec intérêt du jour de leur liquidation.

Art. 2072. The holder against whom the hypothecary action is brought may also demand that the surrender which he may be ordered to make, be subject to his privilege of being paid what has been expended upon the immoveable, either by himself or by such of the persons from whom he derives his claim as are not personally bound to the payment of the hypothecary debt, the whole in conformity with the rules contained in the title *Of Ownership*, and with interest from the day when such expenditures were liquidated.

C. 419.

Il s'agit dans cet article de ce qu'on appelle l'exception d'impenses. Voici le cas supposé par cet article. *Primus* a prêté \$1,000 à *Secundus*, et celui-ci lui a donné une hypothèque sur l'immeuble numéro 10 du quartier Saint-Louis. *Secundus* vend ensuite cet immeuble à *Tertius*, et celui-ci y construit une maison, ou y fait d'autres travaux qui en augmentent la valeur de \$2,000. *Tertius*, poursuivi hypothécairement par *Primus*, ne

peut éviter de délaisser l'immeuble, mais au lieu de délaisser l'immeuble purement et simplement, il a droit de demander de n'être condamné à délaisser qu'à la charge de son privilège d'être payé des impenses faites sur l'immeuble.

L'article 2072 n'est pas rédigé d'une manière très claire: il renvoie au titre de la propriété; or, dans ce titre il n'y a rien qui donne un privilège à celui qui a fait des améliorations sur un immeuble dont il est propriétaire, et il n'en est donné aucun, non plus, au titre des privilèges. Je crois que ce qu'on a voulu dire, c'est que, dans ce cas, le tiers-détenteur ne doit être condamné à délaisser que si le créancier lui rembourse les dépenses qu'il a faites sur l'immeuble jusqu'à concurrence de l'augmentation de valeur qu'elles lui ont donnée. (*Bricault vs. Bricault*, 11 R. L., 163; *contrà Crépeau vs. Collin*, 112 L. R., 119; *Matte et La-roche*, 4 Q. L. R., 65).

Remarquez que le tiers-détenteur n'a pas ce droit-là, si lui ou ses auteurs qui ont fait les dépenses sur l'immeuble étaient tenus personnellement au paiement de la dette hypothécaire.

§ 5. — *De l'exception résultant d'une créance privilégiée ou hypothèque antérieure.*

Art. 2073. Le détenteur qui a reçu l'immeuble en paiement d'une dette privilégiée ou hypothécaire antérieure à celle pour laquelle il est poursuivi, ou qui a acquitté des créances hypothécaires antérieures, peut, avant d'être forcé à délaisser, exiger que le créancier poursuivant lui donne caution de faire porter l'immeuble à si haut prix que le détenteur sera payé intégralement de ses créances privilégiées ou antérieures.

Art. 2073. The holder who has received the immovable in payment of a privileged debt or of an hypothecary claim prior to that brought against him, or who has paid a prior hypothecary claim, has a right, before being compelled to surrender, to obtain from the party suing him security that the immovable will bring a sufficient price to ensure the payment of his privileged or prior claim.

Voici le cas tout à fait spécial prévu par cet article: *Primus* prête \$1,000 à *Secundus*, et celui-ci lui hypothèque l'immeuble numéro 10 du quartier du Palais. Plus tard, *Secundus* emprunte \$1,000 de *Tertius*, et lui donne une seconde hypothèque sur le même immeuble; enfin, *Secundus* donne l'immeuble à *Primus* en paiement de ses \$1,000. *Primus*, poursuivi hypothécairement par *Tertius*, aura le droit d'exiger que *Tertius* lui donne caution que l'immeuble sera vendu assez cher pour qu'il soit payé des \$1,000 en paiement desquelles il l'a reçu.

Il en serait de même si *Primus*, ayant vendu l'immeuble, était resté créancier d'une balance de près de \$1,000 et si *Secundus* lui avait donné l'immeuble en paiement de cette balance.

Il en serait de même encore si *Primus* avait payé une première hypothèque de \$1,000 appartenant à *Quartus*, pour éviter le délaissement que celui-ci lui demandait. On pourrait croire, dans ce dernier cas, que l'hypothèque de *Primus* serait éteinte, par le fait qu'il est devenu propriétaire de l'immeuble que *Secundus* lui a donné en paiement. Mais il n'en est rien: si *Primus* est évincé, la dation en paiement se trouve annulée, et l'hypothèque de *Primus* est censée n'avoir jamais été éteinte.

La défense que donne au détenteur l'article 2073 est une exception dilatoire et non pas une exception péremptoire.

SECTION II.

DE L'EFFET DE L'ACTION HYPOTHÉCAIRE.

Art. 2074. L'aliénation par un détenteur poursuivi hypothécairement est sans effet à l'égard du poursuivant, à moins que le nouvel acquéreur ne consigne le montant de la dette, intérêt et dépens dus au créancier poursuivant.

Art. 2074. The alienation of an immoveable by the holder against whom the hypothecary action is brought, is of no effect against the creditor bringing the action, unless the purchaser deposits the amount of the debt, interest and costs due to such creditor.

L'aliénation par le tiers-détenteur poursuivi hypothécairement de l'immeuble hypothéqué, non seulement ne fait pas perdre au poursuivant son hypothèque, ce qui va de soi, mais n'empêche pas l'action hypothécaire de se continuer, comme si ce tiers-détenteur continuait de posséder l'immeuble. Si donc, il est condamné à le délaisser, l'immeuble pourra être saisi et vendu, sans tenir compte de l'acquisition faite par le tiers. Le seul moyen pour l'acquéreur d'empêcher que l'immeuble soit ainsi vendu, c'est de consigner le montant en capital, intérêts et frais dû au créancier hypothécaire poursuivant.

Art. 2075. Le détenteur poursuivi hypothécairement peut délaisser l'immeuble avant jugement. S'il ne l'a fait auparavant, il peut être condamné à le délaisser dans le délai ordinaire ou fixé par le tribunal, et à défaut de le faire, à payer au demandeur le montant entier de sa créance.

L'immeuble doit être délaissé dans l'état où il se trouve, sans préjudice aux dispositions contenues aux articles 2054 et 2055.

Art. 2075. The holder against whom the hypothecary action is brought may surrender the immovable before judgment. If he do not, he may be condemned to surrender it within the usual delay or the period fixed by the court, and in default thereof to pay the plaintiff the full amount of his claim.

The immoveable must be surrendered in the condition in which it then is, subject to the provisions contained in articles 2054 and 2055.

C. 798, 799; N. 2172, 2173.

Il était inutile de dire que le tiers-détenteur peut délaisser l'immeuble avant d'être condamné à le faire: c'est le droit commun; un défendeur peut toujours acquiescer à la demande qui lui est faite. Mais si le détenteur n'a pas délaissé l'immeuble avant d'être condamné à le faire, il doit le délaisser dans le délai fixé par le tribunal.

Quelle est la sanction de cette obligation du tiers-détenteur? Elle est très importante, et j'y appelle votre attention: c'est que, s'il y manque, il peut être condamné personnellement à payer au

demandeur le montant entier de sa créance. Ceci est du droit nouveau, et a probablement été mis dans le Code par inadvertance, car les codificateurs ne paraissent pas avoir eu l'intention de changer le droit qui existait auparavant. Mais l'application de cette règle peut avoir pour le tiers-détenteur des conséquences désastreuses. Supposez que l'immeuble ne vaille que \$500, et que l'action hypothécaire soit pour un montant de \$10,000; le tiers-détenteur, pour cause d'absence, ou pour d'autres raisons, est condamné par défaut, et ne fait pas le délaissement dans le délai fixé. Il peut être condamné à payer les \$10,000. Heureusement que cette condamnation n'est pas imposée au tribunal d'une manière impérative; comme vous le voyez, le Code se contente de dire que le tiers-détenteur *peut être condamné*.

En quel état doit être délaissé l'immeuble? C'est dans l'état où il se trouve au moment du délaissement. Mais si le détenteur y a commis des détériorations, il doit payer les dommages qui en résultent pour le créancier hypothécaire.

C'est là ce que veut dire le renvoi aux articles 2054 et 2055. Si l'immeuble rapporte assez pour que le demandeur soit payé, il ne peut être question des détériorations, mais s'il ne rapporte pas assez pour que le créancier soit intégralement payé, il pourra recouvrer du tiers-détenteur, à titre de dommages-intérêts, le montant qu'il perd par suite des détériorations qu'il a commises.

Mais n'oubliez pas que, pour que le tiers-détenteur puisse être condamné à des dommages à cause des détériorations qu'il a commises, il faut qu'elles aient été faites *en fraude des droits des créanciers hypothécaires*, c'est-à-dire, avec la connaissance que les actes de détériorations vont nuire au créancier.

Art. 2076. Le tiers-détenteur peut être condamné personnellement à payer les fruits qu'il a perçus depuis l'assignation, et les dommages qu'il a pu causer à l'immeuble depuis la même époque.

Art. 2076. The holder may be condemned personally to pay the rents, issues and profits which he has received since the service of process, and any damages he may have caused to the immoveable since that time.

On pourrait croire, à première vue, que cet article est, quant aux dommages causés à l'immeuble hypothéqué, la répétition des articles 2054 et 2055, mais il y a plusieurs différences entre ces articles et le nôtre. D'abord, les articles 2054 et 2055 ne parlent que des détériorations à la propriété consistant dans le fait d'endommager ou d'enlever les bâtisses, les clôtures et les bois qui se trouvent sur l'immeuble. Au contraire, l'article 2076 parle de tous les dommages qui peuvent être causés par le tiers-détenteur à l'immeuble hypothéqué, non seulement par des actes positifs, mais même par simple négligence ou imprudence, et cela, de quelque nature que soient ces dommages causés à la propriété.

En second lieu, notre article permet de condamner le tiers-détenteur à payer, non seulement ces dommages, mais la valeur des fruits qu'il a perçus depuis la signification de l'action hypothécaire. Comme ces fruits étaient, suivant l'expression technique, *pendants par branches et par racines* sur l'immeuble lorsque l'action a été signifiée, ils formaient partie de l'immeuble, et augmentaient le gage du créancier hypothécaire. En les enlevant le tiers-détenteur s'est donc approprié quelque chose qui devait servir à le payer.

Il y a encore une autre différence plus importante entre les articles 2054 et 2055. D'après l'article 2076, le tiers-détenteur ne peut être condamné à payer que les dommages qu'il a causés à l'immeuble depuis la signification de l'action hypothécaire. Au contraire, d'après les articles 2054 et 2055, il peut être condamné à payer au créancier hypothécaire les dommages mentionnés dans ces articles, causés par son fait depuis la création de l'hypothèque, et ce, même s'il les a causés avant l'institution d'une action hypothécaire. La raison pour laquelle le tiers-détenteur doit raison au demandeur des fruits qu'il a perçus depuis la signification de l'action, c'est que, s'il est condamné à délaisser, le jugement équivaut à dire qu'il aurait dû délaisser l'immeuble dès que l'action lui a été signifiée, et alors il n'aurait pas recueilli les fruits.

Art. 2077. Le délaissement et la vente se font en la manière

Art. 2077. The surrender and sale are effected in the manner

re prescrite au Code de procédure civile. prescribed in the Code of Civil Procedure.

P. 580 et s.; N. 2174.

Ceci renvoie aux articles 580 et 582 du Code de Procédure Civile.

Art. 2078. Les servitudes et droits réels que le tiers-détenteur avait sur l'immeuble au temps de l'acquisition qu'il en a faite, ou qu'il a éteints durant sa possession renaissent après le délaissement.

Il en est de même sur une demande en confirmation de titre, lorsque l'acquéreur se trouve obligé de consigner le prix de son acquisition pour purger les hypothèques, ou se trouve évincé par un surenchérisseur.

Art. 2078. Servitudes or real rights which the holder had upon the immoveable at the time of his acquisition of it, or which he extinguished during his possession of it revive after the surrender.

Such rights likewise revive in favor of the purchaser when, upon a demand for confirmation of title, he is obliged to deposit the purchase money in order to discharge hypothecs, or becomes evicted by an outbidder.

C. 2081, § 3; N. 2177.

Voici le cas supposé par cet article. *Primus* prête \$1,000 à *Secundus*, et celui-ci lui hypothèque l'immeuble numéro 15 du quartier Saint-Jean. Il y a sur cet immeuble un droit d'usufruit ou une servitude en faveur de *Tertius*. Celui-ci achète l'immeuble de *Secundus*, et s'en met en possession. Par cette acquisition il perd son droit d'usufruit, car, comme vous l'avez vu dans les articles 479, 488, 561, et comme vous le verrez dans l'article 2081, paragraphe 3, celui qui, ayant un droit réel détaché de la propriété d'un immeuble, devient propriétaire de celui-ci, perd son droit réel, parceque, étant plein propriétaire, il a tous les droits qu'il est possible d'avoir sur la chose. Comme on ne peut pas avoir le tout d'une chose plus quelques-unes de ses parties, il

cesse, je le répète, d'avoir les droits qui lui appartenaient sur l'immeuble alors qu'il n'en était pas plein propriétaire.

Maintenant, *Tertius* est poursuivi hypothécairement par *Primus*, et il est condamné à délaisser l'immeuble, ou à payer les \$1,000 de *Primus*. S'il délaisse l'immeuble, celui-ci va être vendu, et *Tertius* perdra tous les droits qu'il y avait. Pour éviter l'injustice qui résulterait de cela, le Code fait revivre en sa faveur le droit d'usufruit qu'il avait, et alors il pourra demander que l'immeuble ne soit vendu qu'à la charge de cet usufruit. Ceci est tout naturel: c'était l'acquisition de l'immeuble qui lui avait fait perdre son droit d'usufruit; comme par suite du délaissement, cette acquisition se trouve annulée, il n'est que juste que son droit d'usufruit recommence à exister comme s'il n'était jamais devenu propriétaire. Sans cette disposition, il y aurait une injustice commise au détriment de *Tertius*, et les créanciers hypothécaires de *Secundus* s'enrichiraient à ses dépens, puisqu'ils bénéficieraient de l'augmentation de valeur donnée à l'immeuble par la disparition du droit d'usufruit.

Si, au lieu d'un droit d'usufruit ou d'une servitude réelle, *Tertius* avait une hypothèque sur l'immeuble dont il a fait l'acquisition, cette hypothèque, qui s'est trouvée éteinte, reprend vigueur, et *Tertius* sera colloqué au rang qu'elle lui aurait donné si elle n'eût jamais cessé d'exister.

Mais ceci suppose que *Tertius* délaisse l'immeuble, car s'il préfère payer le créancier, les droits qu'il avait perdus par son acquisition de la propriété restent perdus.

Voici à quoi fait allusion le second alinéa de notre article. Vous verrez, lorsque vous étudierez la procédure, que celui qui acquiert un immeuble et qui craint de se voir troubler par des hypothèques ou des droits réels, a le droit de faire purger l'immeuble, suivant l'expression employée en France, ou de faire ratifier son acquisition, suivant l'expression employée chez nous. Pour cela, il dépose son acte d'acquisition au bureau du notaire, ainsi que le prix qu'il est convenu de payer. Sur ce, le notaire publie dans la gazette officielle un avis annonçant ce dépôt, et faisant connaître que, tel jour, l'acquéreur demandera à la cour de ratifier son titre. Si la cour prononce un juge-

ment de ratification, ce jugement a le même effet qu'une vente par le shérif, et il libère l'immeuble de tous les droits réels dont il pouvait être grevé. Précisément à cause de cela, il fallait permettre à ceux qui ont des hypothèques sur l'immeuble de se protéger, s'ils sont d'avis que le prix payé n'est pas assez élevé. Le moyen que la loi leur donne pour cela consiste à enchérir sur le prix déposé. L'immeuble restera donc au créancier qui en offrira le prix le plus élevé. S'il ne reste pas au tiers-détenteur qui a eu recours à la ratification de titre, il en perdra la propriété, et alors il n'est que juste que tous les droits réels qu'il avait sur l'immeuble avant d'en devenir propriétaire recommencent d'exister.

La procédure de la purge se trouve dans les articles 1067 à 1088 du Code de Procédure Civile.

Faut-il que le tiers-détenteur soit évincé par un surenchérisseur pour que les droits réels qu'il avait perdus par son acquisition recommencent d'exister? Ou suffit-il qu'il ait consigné le prix de son acquisition? Je crois qu'il faut répondre dans l'affirmative à cette dernière question: c'est le texte du Code, et c'est juste aussi, car même s'il n'est pas évincé, le tiers-détenteur a intérêt à n'être point troublé par un créancier hypothécaire postérieur qui n'aurait eu aucune chance d'être payé si le tiers-détenteur n'avait pas acquis la propriété.

Art. 2079. Le détenteur ne délaisse que l'occupation et la détention de l'immeuble, il en conserve la propriété jusqu'à l'adjudication, et il peut en tout temps, jusqu'à cette adjudication, faire cesser l'effet du jugement hypothécaire et du délaissement, en payant ou consignait le montant entier de la créance du poursuivant et tous les dépens.

Art. 2079. The holder surrenders only the occupation and possession of the immovable, he retains the ownership until the adjudication, and he may at any time before such adjudication stop the effect of the hypothecary judgment and of the surrender, by paying and depositing the full amount of the plaintiff's claim and all costs.

Des avocats qui veulent se singulariser en employant des expressions inusitées et étranges, concluent quelquefois une action hypothécaire en demandant que le défendeur soit condamné à *déguerpir*, au lieu de délaisser. Il y a dans cette confusion entre le déguerpissement et le délaissement une erreur grossière: les deux diffèrent du tout au tout. Par le déguerpissement le détenteur abandonne, non seulement la possession, mais la propriété de l'immeuble qu'il déguerpit. Cela se faisait autrefois lorsqu'on avait des rentes foncières. Le détenteur d'un immeuble assujéti à une de ces rentes, lorsqu'il voulait s'en libérer, n'avait qu'à *déguerpir*. Comme la rente était une conséquence de la propriété qu'il avait de l'immeuble, en abandonnant cette propriété il échappait à l'obligation de la payer pour l'avenir.

Par le délaissement, au contraire, le détenteur ne perd que la possession de l'immeuble, et il en reste le propriétaire jusqu'à ce qu'il soit vendu en justice.

Comme le seul but du demandeur est de se faire payer, il va de soi que si le défendeur qui a délaissé l'immeuble le paie, la poursuite est arrêtée, et la vente de l'immeuble ne peut plus avoir lieu. Le détenteur peut en reprendre la possession. Ce qu'il doit payer pour cela, c'est ce que le demandeur aurait obtenu par la vente de l'immeuble. Si le créancier consent à recevoir son paiement, son consentement équivaut à une renonciation à faire vendre l'immeuble. S'il n'y consent point, le détenteur doit lui faire des offres réelles, et en consigner le montant au greffe. Après avoir fait cette consignation il a droit de reprendre possession de l'immeuble.

Art. 2080. Le garant peut aussi, en payant la dette hypothécaire, ou en procurant l'extinction de l'hypothèque, faire cesser l'effet du délaissement, et le faire déclarer, par requête ou demande au tribunal où il a été fait.

Art. 2080. Persons bound to warrant the property may likewise, upon paying the hypothecary debt or procuring the extinction of the hypothecs, stop the effect of the surrender and have it declared inoperative upon petition or application to the court in which such surrender was made.

Voici le cas supposé par cet article: *Secundus* hypothèque à *Primus* pour \$1,000 le numéro 20 du quartier Saint-Louis, puis il vend l'immeuble à *Tertius*. Celui-ci, s'il est pourvu hypothécairement par *Primus*, peut, comme vous le savez, appeler *Secundus* en garantie. *Secundus*, qui sait cela, va payer *Primus*. Celui-ci ne peut refuser le paiement, d'abord, parceque c'est *Secundus* qui est son débiteur principal, puis parceque toute personne, même étrangère au débiteur, et à son insu, peut payer sa dette. (C. C. 1141) A plus forte raison, celui qui, comme le garant, est intéressé à ce que la dette soit payée, a le droit de la payer. L'effet du paiement par le garant est le même que celui du paiement par le détenteur: il met fin au délaissement.

Notre article dit que le garant peut faire déclarer cela par le tribunal sur une *requête ou demande*. En général, celui qui n'est pas partie à une cause n'y peut faire aucune procédure: il faut qu'il se fasse autoriser à y venir au moyen d'une *intervention*. Le garant, ici, est-il obligé de se faire autoriser à intervenir, avant de présenter la requête ou demande dont parle le Code? Si cela lui était nécessaire, la disposition de notre article serait parfaitement inutile, car il est intéressé à intervenir ici pour faire déclarer le délaissement mis de côté, et vous verrez, lorsque vous étudierez la procédure, que toute personne qui est intéressée dans une cause a le droit d'y intervenir. Le garant qui a payé le créancier hypothécaire peut donc présenter cette requête sans s'être fait autoriser à intervenir.

CHAPITRE V.

DE L'EXTINCTION DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES.

Art. 2081. Les privilèges et hypothèques s'éteignent:

1° Par l'extinction totale de la chose affectée au privilège ou à l'hypothèque, son changement de nature, ou sa mise hors du commerce sauf certains cas exceptionnels;

Art. 2081. Privileges and hypothecs become extinct:

1. By the total loss of the thing subject to the privilege or hypothec; by the changing of its nature; by its ceasing to be an object of commerce, saving certain exceptional cases;

2° Par la résolution, ou par l'extinction légale du droit conditionnel ou précaire dans la personne qui a donné lieu au privilège ou à l'hypothèque;

3° Par la confusion des qualités de créancier hypothécaire ou privilégié et d'acquéreur de la chose affectée. Néanmoins si le créancier acquéreur est évincé pour quelque cause indépendante de lui, l'hypothèque ou le privilège reprend sa force;

4° Par la remise expresse ou tacite du privilège ou de l'hypothèque;

5° Par l'extinction absolue de la dette à laquelle était attaché le privilège ou l'hypothèque, et aussi dans le cas de l'article 1197;

6° Par le décret forcé, et autres ventes qui en ont l'effet, et par la licitation forcée; sauf les droits seigneuriaux et les rentes qui y ont été substituées; et aussi par l'expropriation pour cause d'utilité publique, les créanciers conservant en ce cas leur recours sur le prix de l'héritage;

7° Par jugement en ratification de titre tel que pourvu au Code de procédure civile;

8° Par la prescription.

2. By the determination or legal extinction of the conditional or precarious right of the person who granted the privilege or the hypothec;

3. By the confusion of the qualities of privileged or hypothecary creditor and purchaser of the thing charged. Nevertheless if the creditor who has become purchaser be evicted for a cause which is not attributable to himself, the hypothec or the privilege revives;

4. By the express or tacit remission of the privilege or hypothec;

5. By the complete extinction of the debt to which the privilege or hypothec is attached, and also in the case provided in article 1197;

6. By sheriff's sale, or other sale of like effect, or by forced licitation, saving seigniorial rights and the rents constituted in their stead; and also by expropriation for public purposes, the creditors in such case retaining their recourse upon the price of the property;

7. By judgment of confirmation of title, as provided in the Code of Civil Procedure;

8. By prescription.

Le premier alinéa de cet article suppose une chose qui ne se présentera guère en pratique, lorsqu'il parle de l'extinction totale de la chose affectée d'un privilège ou d'une hypothèque.

Remarquez, d'abord, que le mot *extinction* est une expression très impropre. On éteint une obligation, mais une chose ne *s'éteint pas*, elle se détruit.

Pour que l'immeuble hypothéqué soit complètement détruit, il faut supposer une catastrophe comme celle qui est arrivée à Saint-Alban, dans le comté de Portneuf, il y a une dizaine d'années. Un moulin appartenant à un nommé Gorry a été complètement enseveli, avec son propriétaire et sa famille, par un éboulement qui s'est produit pendant la nuit. La falaise qui bordait la rivière Sainte-Anne ayant glissé dans cette rivière, sur une épaisseur de 80 pieds, la rivière s'est fait un autre lit, et la terre sur laquelle elle s'est mise à passer a disparu.

Mais l'article 2081 n'a pas d'application lorsque ce sont seulement les bâtisses érigées sur l'immeuble hypothéqué qui sont incendiées, ou détruites autrement, car alors l'hypothèque reste sur l'emplacement.

Le changement de nature dont parle l'article, signifie un changement qui a pour effet de transformer en une chose mobilière une partie de l'immeuble hypothéqué. Cela s'applique surtout aux immeubles par destination, telles que chaudières, machines à vapeur, etc. Tant que ces choses, mises par le propriétaire pour former partie intégrante de son immeuble, y restent attachées, elles n'ont point d'individualité distincte, et elles ne forment qu'une seule et même chose avec l'immeuble; mais dès qu'elles en sont séparées, elles deviennent des biens mobiliers, et elles cessent d'être affectées à l'hypothèque.

Il en est de même du bois qui se trouve sur un immeuble hypothéqué. Si ce bois est coupé et enlevé, il échappe à l'hypothèque qui grève l'immeuble, parcequ'il devient un bien meuble, et que, comme vous le savez, les meubles n'ont pas de suite par hypothèque. Par conséquent, le créancier hypothécaire n'a pas le droit de le suivre entre les mains de celui à qui il a été vendu.

C'est précisément à cause des conséquences sérieuses qui résultent pour le créancier hypothécaire du changement de nature de

l'immeuble hypothéqué, que le Code lui a donné une protection si énergique, en lui permettant de poursuivre en dommage le tiers-détenteur qui enlève des bâtisses ou du bois de l'immeuble hypothéqué.

La chose hypothéquée est mise hors du commerce si elle est convertie en une des choses mentionnées dans les articles 400 et 402, c'est-à-dire, si elle devient une partie du domaine public de l'état. La restriction que fait le Code se rapporte aux immeubles des fabriques, lesquels, bien que hors du commerce, peuvent être hypothéqués. Il est évident que s'ils sont déjà hypothéqués lorsqu'ils sont acquis par la fabrique, l'hypothèque continue d'exister.

Comme personne ne peut donner ce qu'il n'a pas, ou plus qu'il n'a, l'hypothèque constituée par un propriétaire qui n'a qu'un droit limité dépend de la durée de ce droit. En conséquence, si son droit est résolu, l'hypothèque qu'il avait constituée se trouve éteinte comme son droit lui-même. Tel est le cas de l'hypothèque constituée par un grevé de substitution. Si la substitution s'ouvre, son droit s'évanouit, et en même temps disparaît l'hypothèque qu'il avait constituée. Tel est le cas aussi de l'hypothèque constituée par un acheteur à réméré. Si le réméré est exercé, l'hypothèque disparaît.

Comme je vous l'ai déjà dit bien des fois, on ne peut pas avoir le tout d'une chose, et, par-dessus le marché, quelques parties. De là il résulte qu'il ne peut pas exister d'hypothèque sur un immeuble en faveur du propriétaire de ce même immeuble. Si donc, le créancier hypothécaire acquiert la propriété de l'immeuble, ou si le tiers-détenteur acquiert la créance garantie par l'hypothèque, celle-ci disparaît.

Mais comme c'est la réunion en la même personne des qualités de créancier hypothécaire et de propriétaire de l'immeuble hypothéqué qui fait disparaître l'hypothèque, si le créancier hypothécaire qui a acquis l'immeuble en est dépossédé, l'hypothèque reprend vigueur. Elle n'est pas créée de nouveau par l'éviction, mais celle-ci montre qu'elle n'avait jamais été réellement éteinte. Aussi elle reprend le même rang qu'elle aurait occupé si elle n'eût jamais disparu en apparence.

La quatrième cause d'extinction des privilèges et hypothèques mentionnée par le Code se comprend facilement. Le titulaire d'un droit qui peut en disposer peut y renoncer, *en faire remise*, suivant l'expression du Code. Mais veuillez remarquer que cela ne peut être fait que par quelqu'un qui pourrait aliéner un immeuble. Si donc un tuteur renonçait à une hypothèque appartenant à son pupille, sa renonciation serait parfaitement nulle, et si le mineur lui-même y renonçait, sa renonciation ne serait pas absolument nulle, mais il pourrait la faire annuler.

La cinquième cause d'extinction des privilèges et hypothèques est l'extinction de la dette qu'ils garantissaient.

Ceci ne demande pas d'explication. Vous savez, en effet, que l'hypothèque n'est qu'un accessoire de la dette qu'elle garantit. Comme l'accessoire ne peut pas subsister sans le principal, si la dette est éteinte l'hypothèque disparaît nécessairement.

Remarquez qu'il faut que l'extinction de la dette soit absolue. Si donc l'extinction n'est que conditionnelle, la disparition de l'hypothèque l'est aussi aux mêmes conditions.

Je vous ai déjà expliqué, lorsque vous avez étudié l'article 1197, la disposition à laquelle l'article 2080 renvoie. Vous vous rappelez que cette disposition consiste à dire que celui qui paie une dette garantie originairement par une hypothèque, mais qui, lors du paiement, était déjà éteinte par compensation, ne peut plus se prévaloir de l'hypothèque s'il n'a pas invoqué la compensation. Cela va de soi, car vous le savez, la compensation opère de plein droit lorsque les conditions voulues pour qu'elle s'opère se rencontrent, et elle s'opère même à l'insu des parties. Comme elle a éteint de plein droit la dette, elle a par là même fait disparaître l'hypothèque. Si donc, le débiteur a payé alors qu'il pouvait l'opposer, il a payé ce qu'il ne devait pas, et il n'a qu'un recours en répétition de deniers, fondé sur le paiement de l'indu. Comme ce recours n'a pris naissance que par le paiement qu'il a fait de la dette, il ne peut être garanti par l'hypothèque qui la garantissait.

La sixième cause d'extinction de l'hypothèque est la vente par le shérif. Vous verrez, lorsque vous étudierez la procédure, que cette vente purge tous les droits réels non compris dans les con-

ditions de la vente, à l'exception des servitudes, de l'hypothèque garantissant les droits seigneuriaux pour l'avenir, des droits d'emphytéose, des substitutions et du douaire non ouvert. (C. P. 781.)

A la vente par le shérif il faut assimiler la ratification de titre obtenue par l'acquéreur qui a observé les formalités voulues. Par cette ratification l'acheteur obtient un titre à l'immeuble débarrassé de tous les droits réels dont il était affecté, et qui auraient été éteints par une vente par le shérif. (C. P. 1084.)

Bien que notre article ne le dise pas, il faut ajouter aux modes d'extinction de l'hypothèque énumérés ici la vente de l'immeuble sur licitation forcée, car, comme vous le verrez, lorsque vous étudierez l'article 1054 du Code de Procédure Civile, cette vente a le même effet qu'une vente par le shérif.

Le Code assimile à la vente par le shérif l'expropriation pour cause d'utilité publique. Telle est, par exemple, l'expropriation qui a lieu pour la construction d'un chemin de fer. Dans ce cas, le créancier hypothécaire a son recours sur le prix de l'immeuble.

Le dernier mode d'extinction des privilèges et hypothèques est la prescription. Comme vous le verrez lorsque vous étudierez cette matière, la prescription peut être de 10 ans ou de 30 ans suivant que le possesseur a titre et est de bonne foi, ou qu'il est sans titre ou de mauvaise foi. Ici, la bonne foi et la mauvaise foi s'entendent de la connaissance ou de l'ignorance de l'hypothèque. Nous verrons tout cela plus en détail lorsque nous étudierons les règles de la prescription.

TITRE XVIII.

DE L'ENREGISTREMENT DES DROITS RÉELS.

CHAPITRE I.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Art. 2082. L'enregistrement des droits réels leur donne effet et établit leur rang sui-

Art. 2082. Registration gives effect to real rights and establishes their order of prior-

que
oits
ert.

vant les dispositions contenues dans ce titre. ity according to the provisions contained in this title.

N. 2106, 2134.

de
ou-
im-
, et
4.)
des
ble
tu-
e a

Cette partie du Code Civil concernant l'enregistrement des droits réels n'est pas rédigée comme on pourrait le désirer. Je vous prie de bien faire attention à la disposition de l'article 2082. A première vue, on pourrait croire qu'elle pose comme principe que les droits réels n'existent, du moins quant au tiers, qu'à compter de l'enregistrement de l'acte qui les crée. Mais le contexte de l'article montre que ce n'est point la règle qu'il a voulu poser. En effet, il ajoute que l'effet et le rang des droits réels dépendent de la date de leur enregistrement, mais seulement *suivant les dispositions qui suivent*. Nous allons voir que cela modifie complètement le sens apparent de la règle posée au commencement de l'article.

ur
ion
as,
ble.
est
rez
ms
est
ise
po-
tu-

Art. 2083. Tout droit réel soumis à la formalité de l'enregistrement a effet du moment de son enregistrement à l'encontre des autres créanciers dont les droits n'ont été enregistrés que subséquemment, ou ne l'ont pas été. Si néanmoins un délai est accordé pour enregistrer un titre et que l'enregistrement soit effectué dans ce délai, ce titre a son effet à l'encontre même des créanciers subséquents qui ont priorité d'enregistrement.

ur
ion
as,
ble.
est
rez
ms
est
ise
po-
tu-

Art. 2083. All real rights subject to be registered take effect from the moment of their registration against creditors whose rights have been registered subsequently or not at all. If however a delay be allowed for the registration of a title and it be registered within such delay, such title takes effect even against subsequent creditors who have obtained priority of registration.

N. 2106, 2134.

ves
nd
or-

Cet article est très mal rédigé. D'abord, il devrait poser comme principe que tout droit réel non spécialement exempté d'en-

enregistrement par l'article 2084, doit être enregistré pour pouvoir être opposé aux tiers, car c'est la règle générale qui résulte des dispositions du Code. Au lieu de cela, il dit que tout droit réel soumis à la formalité de l'enregistrement a effet du moment de son enregistrement à l'encontre des autres créanciers. Cela laisse entendre qu'il parle uniquement des droits réels appartenant à des créanciers, c'est-à-dire, des privilèges et hypothèques.

C'était bien la règle autrefois, mais il en est autrement aujourd'hui, comme vous le verrez lorsque nous étudierons l'article 2098. En effet, ce ne sont pas seulement les actes créant un privilège ou une hypothèque qui ont besoin d'être enregistrés, mais tous les actes transférant la propriété ou d'autres droits réels sur un immeuble.

D'après notre article, les créanciers ayant enregistré une hypothèque pourraient seuls invoquer le défaut d'enregistrement d'un droit réel. Or vous verrez que tous ceux qui ont acquis un droit réel sur un immeuble, et l'ont fait enregistrer, peuvent invoquer le défaut d'enregistrement d'un autre droit réel créé antérieurement. Je crois donc que le sens de l'article est que tout privilège ou hypothèque sur un immeuble doit être enregistré, et que, s'il ne l'est pas, il ne peut être invoqué contre un créancier hypothécaire qui a fait enregistrer. Cela résulte des mots, *autre créancier*, ce qui veut dire, qu'il s'agit de droits réels appartenant à des créanciers, c'est-à-dire, de privilèges ou hypothèques, car il n'y a pas d'autres droits réels appartenant à des créanciers.

J'appelle votre attention sur la disposition importante que contient la deuxième phrase de l'article. Elle pose comme principe que, quand un délai est donné par la loi pour faire enregistrer un droit réel, s'il est enregistré dans ce délai il produit son effet, non point du jour où l'enregistrement a lieu, mais du jour où il a été créé.

L'article ne paraît dire cela que pour les privilèges ou les hypothèques, puisqu'il parle de créanciers subséquents; mais vous verrez que c'est une règle applicable à tous les droits réels qui doivent être enregistrés, et pour l'enregistrement desquels la loi donne un délai.

Art. 2084. Sont exempts des formalités de l'enregistrement :

1° Les privilèges mentionnés en premier, quatrième, cinquième, sixième et neuvième lieu dans l'article 2009 ;

2° Les titres originaires de concession soit en fief, en censive, en franc-alleu, ou en franc et commun soccage ;

3° Les hypothèques de la Couronne créées en vertu de l'acte pour venir en aide aux victimes des incendies de Québec, 9^e Vict., chap. 62 ;

4° Les droits seigneuriaux et les rentes constituées pour leur rachat ;

5° Les créances des compagnies d'assurance mutuelle pour contribution payable par les assurés ;

6° Les créances des compagnies pour l'empierrement de chemins contre leurs membres et ceux qui sont tenus à l'entretien de ces chemins.

Art. 2084. The following rights are exempt from the formality of registration :

1. The privileges mentioned in paragraphs one, four, five, six and nine of article 2009 ;

2. The original titles by which lands were granted *en fief, en censive, en franc-alleu*, or in free and common soccage ;

3. Hypothecs in favor of the Crown, created in virtue of the statute to relieve the sufferers by fire at Quebec. 9th Victoria, chapter 62 ;

4. Seigneurial rights, and the rents constituted in their stead ;

5. The claims of mutual insurance companies for the amount which the parties insured are liable to contribute ;

6. The claims of companies for stoning roads against their members and those bound to the maintenance of such roads.

S. ref., art. 5832 ; C. 2009a, 2033 ; N. 2107.

Les privilèges qui se trouvent exemptés de l'enregistrement par cet article sont : celui des frais de justice, celui des frais de labours et semences, celui des cotisations et répartitions, celui des droits seigneuriaux, celui du salaire des domestiques et autres employés.

Il est facile de comprendre pourquoi ces privilèges sont exemptés d'enregistrement : c'est parcequ'il est facile, en général, pour

celui qui veut acquérir un droit réel sur un immeuble, de s'assurer s'il en est affecté.

Cependant, quant aux cotisations et répartitions et droits seigneuriaux et aux gages des serviteurs, je crois qu'on aurait dû exiger l'enregistrement s'il y en a des arrrages de dûs.

Les titres originaires de concession d'un immeuble sont exemptés d'enregistrement, parceque tous ceux qui acquièrent des droits réels sont au droit du concessionnaire primitif, et qu'ils n'ont point d'intérêt à invoquer le défaut d'enregistrement.

L'hypothèque de la Couronne pour les prêts faits aux incendiés de Québec est, je crois, sans application pratique aujourd'hui. En 1845, à un mois d'intervalle, deux immenses incendies détruisirent, l'un presque tout le faubourg Saint-Roch, et l'autre presque tout le faubourg Saint-Jean. Pour aider aux incendiés à se rebâtir, le parlement du Canada passa le statut 9 Vict., chap. 62, par lequel le gouvernement était autorisé à leur prêter de l'argent. Cette loi disait que, pour garantir les prêts que ferait le gouvernement, la Couronne aurait sur les immeubles sur lesquels seraient érigées les bâtisses à construire avec l'argent prêté, une hypothèque qui serait dispensée d'enregistrement. En 1879, le gouvernement de la province a fait des remises énormes à ceux des débiteurs d'argent emprunté en 1845, ou qui détenaient des immeubles affectés d'hypothèque pour des emprunts faits alors qui paieraient dans un certain délai, et je crois que presque tous ont acquitté les prêts pour lesquels leurs immeubles étaient hypothéqués.

Quant aux droits seigneuriaux, il n'y en a plus depuis 1854, où a été passée la loi qui les a abolis. Ces droits consistaient dans le cens, les rentes seigneuriales, les lods et ventes et les droits casuels.

Le cens était une redevance minime, que le censitaire payait au seigneur comme reconnaissance du *domaine supérieur* de celui-ci, le censitaire, lui, ayant ce qu'on appelait le *domaine direct*.

La rente seigneuriale était une redevance en grain, payée au seigneur pour prix de la concession qu'il avait faite.

Les droits casuels étaient ainsi appelés parcequ'ils dépendaient

de faits qui pouvaient ou non se réaliser. Le plus important était le droit de *lods et ventes*. Celui-ci était un droit de mutation que devait payer au seigneur l'acquéreur d'un immeuble. Il consistait dans un douzième du prix de vente, c'est-à-dire, que celui qui payait un immeuble \$1,200 devait payer \$100 de lods et ventes au seigneur.

Un autre droit casuel était la *banalité de moulin*. Cette banalité consistait en ce que le censitaire ne pouvait faire moudre son grain qu'au moulin du seigneur. Tous ces droits devaient, d'après le statut abolissant les droits seigneuriaux, être convertis en une rente en argent. A l'origine, il y avait une rente pour les cens et rentes et une autre pour les droits casuels. Mais, au bout de quelques années, le gouvernement se chargea de la rente représentant les droits casuels. Comme il n'y avait point de droits seigneuriaux dans les townships et dans la province d'Ontario, le Parlement accorda à ceux-ci une indemnité proportionnée à l'avantage que recevaient les parties du pays qui étaient en seigneuries.

Comme vous le voyez par ce que je viens de vous dire, les seules rentes qui existent aujourd'hui comme représentant les droits seigneuriaux sont celles qui ont remplacé les cens et rentes. Il y avait une excellente raison pour les dispenser d'enregistrement, parceque tous ceux qui font des actes relatifs à des immeubles situés dans ce qui a constitué autrefois une seigneurie, savent qu'ils doivent être affectés de cette rente, si elle n'a pas été rachetée. En effet, c'était un principe de notre ancien droit qu'il n'y avait *aucune terre sans seigneur*.

Les créances des compagnies d'assurances mutuelles contre le feu sont des créances qui résultent d'assurances sur les bâtiments. Il est probable qu'on les a dispensées d'enregistrement parceque la plupart de ces compagnies mettaient sur les bâtisses assurées une plaque sur laquelle il était indiqué qu'elles étaient assurées par elles, et que, en tout cas, les montants garantis par cette hypothèque sont généralement minimes.

La même remarque s'applique aux compagnies formées pour l'empierrement des chemins.

Art. 2085. L'avis donné ou la connaissance acquise d'un droit non enregistré appartenant à un tiers et soumis à la formalité de l'enregistrement, ne peut préjudicier aux droits de celui qui a acquis depuis pour valeur, en vertu d'un titre dûment enregistré, sauf les cas où l'acte procède d'un failli.

Art. 2085. The notice received or knowledge acquired of an unregistered right belonging to a third party and subject to registration, cannot prejudice the rights of a subsequent purchaser for valuable consideration whose title is duly registered, except when such title is derived from an insolvent trader.

N. 1071.

Le but de l'enregistrement d'un droit réel est d'en faire connaître l'existence à ceux qui voudraient y acquérir d'autres droits réels. On serait donc porté à croire que s'ils en sont informés ou les connaissent autrement, ils ne doivent pas pouvoir se prévaloir du défaut d'enregistrement. Mais vous voyez que le Code décide le contraire. La raison de cela est probablement qu'en ce cas ceux qui font des actes relatifs à ces immeubles peuvent croire que le droit réel dont ils connaissent l'existence, mais qu'on n'a pas jugé à propos de faire enregistrer, a été éteint.

Veillez remarquer que ce n'est pas tout le monde qui peut se prévaloir du défaut d'enregistrement; il n'y a que ceux qui ont acquis à titre onéreux des droits réels sur l'immeuble, et qui ont fait enregistrer leur titre d'acquisition.

Un créancier chirographaire ne pourrait pas se prévaloir du défaut d'enregistrement, non plus que celui qui aurait acquis la propriété de l'immeuble au moyen d'une donation.

Celui qui aurait seulement une hypothèque enregistrée, et qui connaîtrait l'existence d'un droit réel non enregistré, peut-il se prévaloir du défaut d'enregistrement d'un autre droit réel? L'affirmative me paraît certaine. Le texte de l'article parle *de celui qui a acquis pour valeur*, sans dire ce qu'il a acquis. Si c'est la propriété ou un démembrement de la propriété que quelqu'un a acquis, il n'y a aucun doute qu'il peut se prévaloir du défaut d'enregistrement. Or l'hypothèque est un droit réel; c'est une

partie du droit de propriété. De plus, si le contraire était admis, cela détruirait toute l'économie du Code Civil sur la matière.

Que veulent dire les mots : *sauf les cas où l'acte procède d'un failli* ? Vous avez vu dans l'article 2022, qu'une hypothèque ne peut être acquise au préjudice des créanciers actuels sur les immeubles d'une personne notoirement insolvable, ou sur les immeubles d'un commerçant, s'il fait faillite dans les 30 jours qui suivent. Si donc, une telle hypothèque était acquise et enregistrée, son titulaire ne pourrait opposer le défaut d'enregistrement à ceux qui auraient des hypothèques antérieures. Ceci est bien inutile à dire, puisque l'hypothèque étant nulle, elle ne peut produire aucun effet en faveur de son titulaire.

Vous verrez plus loin, dans l'article 2090, que l'enregistrement d'un droit réel sur un immeuble, lorsque le propriétaire de celui-ci tombe en faillite dans les 30 jours qui suivent, est nul.

Art. 2086. Le défaut d'enregistrement peut être opposé même à l'encontre des mineurs, des interdits, des femmes sous la puissance de mari et de la Couronne.

Art. 2086. Want of registration may be invoked against minors, interdicted persons, married women, and the Crown.

Lorsqu'un enregistrement qui devait avoir lieu n'a point été fait, contre qui peut-on se prévaloir de son défaut ? Telle est la question à laquelle répond cet article. En général, les mineurs, les interdits, les femmes mariées non autorisées, sont protégés, comme vous l'avez vu, mais ils ne le sont point ici, et si un enregistrement qui devait être fait pour eux ne l'a point été, ceux qui auraient pu se prévaloir de son défaut contre un majeur capable peuvent l'invoquer contre eux.

Même la Couronne ne jouit d'aucun privilège quant au défaut de faire enregistrer les droits réels qui lui appartiennent. Cela est contraire au principe qui consiste à dire, "the king can do no wrong", et qu'il n'y a pas de déchéance (no laches) pour la Couronne.

Art. 2087. L'enregistrement peut être requis par le mineur, l'interdit, ou la femme mariée, eux-mêmes, ou par toute personne quelconque pour eux.

Art. 2087. Registration may be demanded by minors, interdicted persons, or married women, themselves, or by any person whatever in their behalf.

C. 2147*b* ; N. 2139.

Si l'enregistrement constituait un acte juridique, ceux-là seuls qui peuvent faire des actes juridiques pourraient le faire effectuer. En conséquence, la femme mariée non autorisée ne le pourrait point. Mais, comme ce n'est pas un acte juridique, mais une pure formalité, la femme mariée non autorisée peut le faire effectuer.

Il était inutile de dire que le mineur et l'interdit le peuvent aussi, car ils ne sont point incapables, mais seulement restituables, le mineur et l'interdit pour prodigalité ou ivrognerie s'ils ont été lésés, et l'interdit pour démence si, bien qu'il n'ait pas été lésé, lui ou son représentant regrettent l'acte qu'il a fait.

Une autre raison pour laquelle l'enregistrement fait à la demande de ces personnes ne peut être attaqué, c'est que les tiers n'ont aucun intérêt à ce que l'enregistrement ait été demandé par une personne plutôt que par une autre. Leur seul intérêt, c'est de connaître l'existence du droit réel enregistré, et ils le connaissent tout aussi bien quand c'est une femme mariée non autorisée, etc., qui a fait effectuer l'enregistrement, que quand c'est un majeur capable de faire des actes juridiques.

Notre article dit que, non seulement la femme mariée non autorisée, le mineur et l'interdit peuvent faire enregistrer les droits réels qui leur appartiennent, mais que n'importe qui peut en faire effectuer l'enregistrement. Faut-il en conclure que cela n'est vrai que pour ces personnes, et que, pour les majeurs capables, il n'y a qu'eux qui peuvent faire enregistrer les droits réels qui leur appartiennent? La négative me paraît certaine, car, comme je l'ai déjà dit, l'enregistrement a pour but de faire connaître aux tiers qui voudraient acquérir des droits réels sur un immeuble, ceux dont il est déjà affecté. Or, dès que ces droits

sont enregistrés, peu importe à ces tiers à la demande de qui l'enregistrement a été effectué. Un régistreur n'aurait donc pas le droit de refuser d'enregistrer un acte, sur le motif que celui qui lui en fait la demande n'est pas le titulaire du droit qu'on veut rendre public.

Art. 2088. L'enregistrement d'un droit réel ne peut nuire à l'acquéreur d'un héritage qui alors [et avant la mise en force de ce Code] en était en possession ouverte et publique à titre de propriétaire, lors même que son titre n'aurait été enregistré que subséquemment.

Art. 2088. The registration of a real right cannot prejudice the purchaser of an immoveable who at the time [and before the coming into force of this code] was in open and public possession of it as owner, even though his title be not registered until afterwards.

Nous avons vu que celui qui a acquis un droit réel à titre onéreux, et qui a fait enregistrer son titre, peut opposer le défaut d'enregistrement de tout droit réel acquis auparavant, alors même qu'il l'aurait connu, ou qu'on lui aurait donné avis qu'il existait. Il semble donc qu'il doit pouvoir se prévaloir du défaut d'enregistrement d'un titre d'acquisition de la propriété, alors même que l'acquéreur est en possession de l'immeuble. Telle est aussi la règle depuis la mise en vigueur du Code Civil, c'est-à-dire, depuis le 1er août 1866. Mais, pour le temps qui a précédé, une jurisprudence bien établie avait décidé que l'acquéreur en possession n'avait pas besoin de faire enregistrer, parceque l'Ordonnance 4 Vict., chap. 30, ne l'exigeait point, et aussi parceque ceux qui voulaient acquérir la même propriété pouvaient savoir qui en était, ou s'en prétendait être, le propriétaire. Vous voyez que le Code maintient cette jurisprudence pour le temps qui a précédé son entrée en vigueur.

Mais veuillez remarquer qu'il faut que l'acquéreur ait été en possession ouverte, publique, et à titre de propriétaire. Si donc sa possession n'a pas été publique elle ne lui vaudra rien pour remplacer l'enregistrement de son acte d'acquisition.

Art. 2089. La préférence résultant de la priorité d'enregistrement du titre d'acquisition d'un héritage n'a lieu qu'entre acquéreurs qui tiennent leur titre respectif du même auteur.

Art. 2089. The preference which results from the prior registration of the deed of conveyance of an immoveable obtains only between purchasers who derive their respective titles from the same person.

Voici le cas réglé par cet article: *Primus* vend à *Secundus* l'immeuble numéro 20 du quartier Saint-Louis. *Tertius* vend le même immeuble à *Quartus*. *Quartus* fait enregistrer son acte d'acquisition; *Secundus* ne fait point enregistrer le sien, ou le fait enregistrer plus tard. *Secundus* revendique l'immeuble contre *Quartus*, qui en a été mis en possession. *Quartus* plaide qu'il a fait enregistrer son acte d'achat avant lui. Ce plaidoyer ne vaut rien, et cela, pour une raison qui saute aux yeux. L'enregistrement a pour objet de rendre public les titres d'acquisition, mais non de les valider; il ne décide donc rien quant à la question de savoir qui, de *Secundus* ou de *Quartus*, a un bon titre.

Il en serait autrement si *Secundus* et *Quartus* tenaient tous deux leurs titres de propriété de *Primus*, car alors il est certain que le titre de l'un n'est pas meilleur que celui de l'autre.

Art. 2090. L'enregistrement d'un titre d'acquisition de droits réels dans ou sur les biens immobiliers d'une personne fait dans les trente jours qui précèdent sa faillite est sans effet; sauf les cas où le délai accordé par la loi pour effectuer l'enregistrement de tel titre, tel que porté dans le chapitre qui suit, n'est pas encore expiré.

Art. 2090. The registration of a title conferring real rights in or upon the immoveable property of a person, made within the thirty days previous to his bankruptcy, is without effect; saving the case in which the delay given for the registration of such title, as mentioned in the following chapter, has not yet expired.

Primus, qui est commerçant, vend à *Secundus* l'immeuble numéro 20 de la paroisse de Beauport, le 20 novembre 1910. *Secundus* fait enregistrer son acte d'achat le 15 décembre de la même année. *Primus* n'était pas en état de faillite lors de la vente, mais il y est tombé le 2 décembre, c'est-à-dire, 13 jours seulement après l'enregistrement de l'acquisition de *Secundus*. Cet enregistrement est nul, parcequ'il a été fait dans les 30 jours qui ont précédé la faillite de *Primus*.

L'exception dont parle l'article était inutile à mentionner, car nous avons vu que, lorsqu'un délai est donné pour faire effectuer un enregistrement, si celui-ci a lieu dans le délai fixé, il a le même effet que s'il avait été fait le jour où l'acte a été passé.

Art. 2091. Il en est de même de l'enregistrement effectué après la saisie de l'immeuble, lorsque cette saisie est suivie d'expropriation judiciaire.

Art. 2091. The same rule applies to the registration effected after the seizure of an immoveable, when such seizure is followed by judicial expropriation.

P. 715.

Primus vend à *Secundus* le numéro 20 de Charlesbourg, le 10 décembre 1910. *Tertius*, qui a un jugement contre *Primus*, fait saisir l'immeuble sur lui le 20 décembre. *Secundus* fait une opposition fondée sur l'acquisition qu'il a faite de l'immeuble avant qu'il ait été saisi. Cette opposition sera rejetée, car l'enregistrement, ayant eu lieu après la saisie, est nul. *Secundus* se trouve dans la même position que s'il n'eût pas fait enregistrer du tout.

Le Code dit que l'enregistrement dans ce cas est nul seulement si l'immeuble est vendu en justice sur cette saisie. Il résulte de là que *Secundus* pourrait le valider en empêchant la vente, et il l'empêcherait en payant à *Tertius* ce que lui doit *Primus*. Cela peut donner un grand avantage à *Secundus*, si, par exemple, il a payé l'immeuble \$5,000, et que la créance de *Tertius* ne soit que de \$500.

Art. 2092. L'enregistrement des droits réels doit être fait au bureau de la circonscription dans laquelle se trouve en tout ou en partie l'immeuble affecté.

Art. 2092. The registration of real rights must be made at the registry office for the division in which the immovable affected is either wholly or partly situated.

N. 2146.

Primus vend à *Secundus* un immeuble situé partie dans la paroisse du Cap Rouge, et partie dans celle de Saint-Augustin. Le Cap Rouge se trouve dans la circonscription d'enregistrement de Québec, et Saint-Augustin est dans celle de Portneuf. Où *Secundus* doit-il faire enregistrer son acte d'achat? Soit à Québec, soit à Portneuf. La raison pour laquelle on a probablement édicté cette disposition, est que celui qui veut acheter cet immeuble, ou qui veut y prendre une hypothèque, a dû s'en faire donner la désignation, et cette désignation a dû lui indiquer qu'il était en partie dans Saint-Augustin, et en partie au Cap Rouge. Ceci cependant n'est pas une bonne raison s'il s'agit d'un immeuble désigné seulement par son numéro cadastral. Mais alors la partie qui est dans Saint-Augustin doit avoir un numéro cadastral, et celle située au Cap Rouge, un autre.

Art. 2093. L'enregistrement a effet en faveur de toutes les parties dont les droits sont mentionnés dans le document présenté.

Art. 2093. Registration avails in favor of all parties whose rights are mentioned in the document presented for that purpose.

Qui doit profiter d'un enregistrement qui a été effectué? Est-ce seulement celui qui l'a fait faire? Non; ce sont tous ceux qui ont des droits dont l'enregistrement est nécessaire, si ces droits apparaissent dans le document enregistré.

Ceci est parfaitement raisonnable. Le seul intérêt des tiers qui veulent acquérir des droits réels sur un immeuble, est de savoir quels sont les droits dont il est affecté. Du moment qu'ils sont indiqués par un enregistrement, peu leur importe que cet

enregistrement ait été fait dans l'intérêt d'une personne ou dans l'intérêt d'une autre.

Notre article contient une expression inexacte, et que vous ne devez pas prendre à la lettre. Il dit *toutes les parties dont les droits sont mentionnés dans le document présenté*. Si cela était pris à la lettre, il s'ensuivrait que si le document *présenté* pour enregistrement indique une hypothèque ou un privilège, l'enregistrement les conserverait, alors même qu'ils n'y seraient pas mentionnés, ce qui serait absurde. C'est *document enregistré* qu'il faut dire, au lieu de *document présenté*. Cela est bien évident, car à quoi servirait-il à ceux qui veulent acquérir des droits réels sur un immeuble, que d'autres droits réels aient été mentionnés dans un document qui a été présenté au régistrateur, si l'enregistrement ne les lui indique pas.

Art. 2094. Les créances privilégiées non enregistrées ont leur effet à l'égard des autres créances non enregistrées, suivant leur rang ou leur date et sont préférées aux simples créances chirographaires; sauf les exceptions contenues aux articles 2090 et 2091.

Art. 2094. Privileged claims not registered take effect, as regards other unregistered claims, according to their rank or their date, and are preferred to simple chirographic claims; saving the exceptions contained in articles 2090 and 2091.

N. 2113.

Qui peut se prévaloir du défaut d'enregistrement? Voilà une des questions les plus importantes et des plus difficiles de toute cette matière de l'enregistrement des droits réels. On pourrait croire que ce sont tous ceux qui ont intérêt à ce que le droit enregistré n'existe point. C'est bien, à mon avis, ce qui devrait être, mais ce n'est point la théorie du Code. Comme vous le verrez, il n'y a, en général, que ceux qui ont acquis des droits réels sur le même immeuble, et qui ont fait enregistré leurs titres, qui peuvent se prévaloir du défaut d'enregistrement d'autres titres. En conséquence, si une créance privilégiée qui doit être

enregistrée ne l'a pas été, elle ne peut être opposée à un créancier privilégié ou hypothécaire qui a fait enregistrer, mais elle peut l'être à un simple créancier chirographaire. Par exemple, *Primus* a vendu à *Secundus* l'immeuble numéro 20 de Beauport pour \$5,000, dont \$3,000 seulement lui ont été payées. Il a donc un privilège de vendeur sur l'immeuble pour les \$2,000 qui lui restent dûes. Mais ce privilège doit être enregistré. *Secundus* a fait enregistrer son acte d'achat, mais il l'a fait de manière à ne pas laisser voir que ces \$2,000 sont encore dûes sur l'immeuble — nous verrons plus loin comment cela peut se faire. Le privilège du vendeur n'est donc pas enregistré. *Secundus* a hypothéqué l'immeuble à *Tertius* pour \$2,000. Cette somme ne lui ayant pas été payée, *Tertius* obtient jugement contre *Secundus*, et fait saisir et vendre l'immeuble, lequel rapporte \$4,000 à distribuer aux créanciers. *Secundus* a \$8,000 de dettes. Si donc tous ses créanciers devaient être payés au marc la livre, chacun n'aurait que 50 pour cent de sa créance. Mais il y a des privilèges pour un montant de \$1,000 qui n'ont pas besoin d'être enregistrés. Ceux-ci passeront avant *Tertius*, mais *Tertius* viendra immédiatement après eux, et avant *Primus*, bien que celui-ci ait un privilège de vendeur. Sur les \$1,000 qui restent, *Primus*, bien que n'ayant pas fait enregistrer son privilège, passera avant les simples créanciers chirographaires, c'est-à-dire, avant les créanciers qui n'ont ni privilèges, ni hypothèques.

Ceci est un souvenir du droit antérieur au Code Civil, mais il est à regretter qu'on l'ait maintenu. C'est en vain qu'on dit que les créanciers chirographaires, n'ayant point fait enregistrer, ne peuvent se plaindre du défaut d'enregistrement du privilège du vendeur. Peut-être ne l'ont-ils pas fait, parcequ'ils ignoraient que *Primus* eût un privilège de vendeur, et qu'ils l'auraient fait s'ils eussent connu l'existence de ce privilège.

Que veut dire la fin de l'article par les mots, *sauf, etc.*? Ces articles, vous vous en souvenez, annulent certains enregistrements. Alors les mots dont il s'agit veulent dire que si une hypothèque enregistrée qui passerait avant un privilège non enregistré a été enregistrée elle-même d'une manière illégale, le privilège passe avant. Mais c'était bien inutile à dire, puisqu'alors

l'enregistrement étant nul, la créance enregistrée n'était plus qu'une simple créance chirographaire.

Art. 2095. L'enregistrement n'interrompt pas le cours de la prescription.

Art. 2095. Registration does not interrupt prescription.

N. 2180.

Ceci était bien inutile à dire: la prescription est interrompue soit par un acte d'exercice de son droit de la part du propriétaire, soit par une reconnaissance du droit du propriétaire pour le possesseur. Or il n'y a rien de cela dans le fait de faire enregistrer. Ce n'est qu'un fait matériel et non un fait juridique, et il ne constitue pas de la part du propriétaire, un exercice de son droit de propriétaire à l'encontre du possesseur.

Art. 2096. Diverses dispositions concernant l'enregistrement tant par rapport aux droits réels qu'aux biens et droits mobiliers se trouvent aussi en divers autres titres de ce Code.

Art. 2096. Other provisions concerning registration, both as regards real rights and moveable property and rights, are contained in several other titles of this code.

Art. 2097. Les effets soit de l'enregistrement ou du défaut d'icelui par rapport aux actes, jugements et autres droits réels antérieurs aux différents statuts concernant l'enregistrement, sont réglés par des dispositions particulières contenues dans ces statuts.

Art. 2097. The effects of registration or of non-registration in respect of deeds and judgments and other real rights anterior to the different statutes concerning registration are governed by special provisions of law contained in such statutes.

Ces deux articles, comme vous pouvez le voir, ne sont que deux renvois, et ils ne décident rien.

CHAPITRE II.

RÈGLES PARTICULIÈRES À DIFFÉRENTS TITRES D'ACQUISITION DE DROITS RÉELS.

Art. 2098. Tout acte entre-vifs transférant la propriété d'un immeuble doit être enregistré par transcription ou par inscription.

A défaut de tel enregistrement, le titre d'acquisition ne peut être opposé au tiers qui a acquis le même immeuble du même vendeur, pour valeur, et dont le titre est enregistré.

L'enregistrement a le même effet entre deux donataires du même immeuble.

Toute transmission d'immeuble par testament doit être enregistrée, soit par transcription ou par inscription, [avec une déclaration de la date du décès du testateur] et la désignation de l'immeuble.

[La transmission par succession doit être enregistrée au moyen d'une déclaration énonçant le nom de l'héritier, son degré de parenté avec le défunt, le nom de ce dernier et la date de son décès, et enfin la désignation de l'immeuble].

[Jusqu'à ce que l'enregistrement du droit de l'acquéreur ait lieu, l'enregistrement de

Art. 2098. All acts *inter vivos*, conveying the ownership of an immoveable must be registered at length, or by memorial.

In default of such registration, the title of conveyance cannot be invoked against any third party who has purchased the same property from the same vendor for a valuable consideration and whose title is registered.

Registration has the same effect between two donees of the same immoveable.

Every conveyance by will of an immoveable must be registered either at length or by memorial, [with a declaration of the date of the death of the testator,] and a description of the immoveable.

[The transmission of immoveables by succession must be registered by means of a declaration setting forth the name of the heir, his degree of relationship to the deceased, the name of the latter, the date of his death, and the designation of the immoveable.]

toute cession, tout transport,
toute hypothèque ou tout droit
réel par lui consenti affectant
l'immeuble est sans effet].

[So long as the right of the
acquirer has not been register-
ed, the registration of all con-
veyances, transfers, hypothecs
or real rights granted by him
in respect of such immoveable
is without effect.]

S. ref., art. 5853; C. 2147a, 2147b.

Trois questions se présentent sur cet article: 1° quels sont les droits dont la transmission doit être enregistrée? 2° quels sont les titres de transmission de ces droits qui doivent être enregistrés? 3° qui peut invoquer le défaut d'enregistrement?

1° Cet article ne parle que de la transmission du droit de propriété. Mais comme le droit d'emphytéose et le droit de superficie sont des droits de propriété, ils sont compris dans l'article 2098.

L'usufruit, l'usage, l'habitation et les servitudes réelles ne sont pas compris dans cet article. Mais vous verrez qu'ils le sont dans l'article 2131.

Comme je vous l'ai déjà dit, sous l'Ordonnance 4 Vict., chap. 30, l'enregistrement des titres translatifs de propriété n'était point nécessaire: cela avait été décidé plusieurs fois par nos tribunaux. Lorsque le Code Civil a été rédigé, on y a reproduit les dispositions de la loi française de 1855 sur la transcription, et tous les auteurs français s'accordent sur la mauvaise rédaction de cette loi. Aujourd'hui, tous les actes entrevifs transférant la propriété d'un immeuble doivent être enregistrés. Il en est de même de la transmission de la propriété soit par testament, soit par succession *ab intestat*.

Comment se fait l'enregistrement? Il n'y a aucune difficulté quant à la transmission par acte entrevifs, soit à titre onéreux, soit à titre gratuit: c'est l'acte même, vente, dation en paiement, échange, donation qui doit être enregistré.

Il n'y a aucune difficulté, non plus, si la transmission s'est faite par testament, si le testament contient la désignation des immeubles dont la propriété est transmise. Il suffit d'enregis-

trer ce testament avec la déclaration de la date du décès du testateur.

Mais une difficulté se présente si la transmission se fait par un legs universel, car alors le testament ne contient aucune désignation des immeubles transmis. Il faut donc alors donner cette désignation dans une déclaration remise au régistreur. Cette déclaration doit aussi indiquer la date du décès du testateur.

Il y a une difficulté plus grande encore, si la transmission s'est faite par une succession *ab intestat*, car il n'y a rien dans le fait qui a amené la transmission que l'on puisse faire enregistrer. On doit alors faire enregistrer une déclaration donnant le nom de l'héritier, son degré de parenté avec le défunt, le nom du défunt lui-même, la date de son décès, et, enfin, la désignation de l'immeuble dont la propriété est transmise.

Qui peut se prévaloir du défaut d'enregistrement? S'il s'agit d'une transmission par acte entrevifs à titre onéreux, l'article l'indique; c'est celui qui a acquis le même immeuble à titre onéreux, et a fait enregistrer son titre d'acquisition.

Si l'acquisition a eu lieu par une donation, le défaut d'enregistrement peut être invoqué, non seulement par un acquéreur à titre onéreux qui a fait enregistrer son titre, mais aussi, par un autre acquéreur à titre gratuit qui a également fait enregistrer, c'est-à-dire, qu'un second donataire qui a fait enregistrer sa donation peut se prévaloir du défaut d'enregistrement d'une première donation.

Mais que faudrait-il décider si la propriété d'un immeuble ayant été acquise à titre onéreux par un acte non enregistré, par exemple, par une vente, le même immeuble était ensuite donné par le vendeur, le donataire pourrait-il invoquer le défaut d'enregistrement? Il faudrait décider dans la négative s'il n'y avait que l'article 2096, mais le contraire résulte des articles 2082 et 2130. Il semble, en effet, que d'après ces deux articles, un droit réel qui n'est pas enregistré n'a pas d'existence en face des tiers qui ont eux-mêmes fait enregistrer.

Mais que décider dans le cas suivant? *Primus* vend l'immeuble numéro 20 de Beauport à *Secundus*, qui ne fait point enre-

gistrer son acte d'achat. Puis *Primus* constitue une hypothèque en faveur de *Tertius*, qui, lui, fait enregistrer son hypothèque. *Tertius* pourra-t-il opposer son hypothèque à *Secundus*? La Cour de Révision de Montréal a décidé dans l'affirmative dans la cause de Lefebvre & Branchaud, (22 L. C. J., 73) et c'est là la vraie doctrine, car le créancier qui a acquis une hypothèque et une créance à titre onéreux acquiert *pour valeur*, suivant l'expression du Code.

Voici la question intéressante qui s'est présentée dans la cause de Tessier et Grandmont. (35 R. O. C. S. 396) Théodore Grandmont avait donné à son fils Napoléon un immeuble. Plus tard, le père et le fils résilièrent la donation, et l'immeuble fut rétrocédé à Théophile Grandmont, le père. Ni la donation, ni la rétrocession n'avaient été enregistrées. Tessier ayant obtenu un jugement contre Napoléon Grandmont, fit enregistrer la donation, ainsi que son jugement, et prit une action hypothécaire contre Théophile Grandmont, qui détenait l'immeuble. Celui-ci plaida que, lors de l'enregistrement du jugement, Napoléon Grandmont n'était plus propriétaire, à cause de la rétrocession qu'il lui avait consentie. Tessier répondit qu'il était encore quant à lui, qui était tiers. La Cour Supérieure de Trois-Rivières débouta Tessier de son action, mais la majorité de la Cour de Révision cassa le jugement, et elle décida que la rétrocession étant une transmission de la propriété, aurait dû être enregistrée, et comme elle ne l'avait pas été, un créancier ayant une hypothèque du chef du rétrocedant Napoléon Grandmont, pouvait se prévaloir du défaut d'enregistrement.

La même chose avait été décidée par la Cour d'Appel dans la cause d'Adam et Flanders, (25 L. C. J. 25) et par la Cour de Révision de Québec dans la cause de Racine *vs.* Délisle. (8 Q. L. R. 135)

Un créancier simplement chirographaire peut-il se prévaloir du défaut d'enregistrement d'un acte de transmission de la propriété d'un immeuble? La question s'est présentée dans la cause de Longpré et al. et Valade. (4 L. N. 34) Longpré et al. ayant obtenu jugement contre un nommé Corbeil, firent saisir sur celui-ci un immeuble que Valade lui avait vendu, mais dont la vente

avait été résolue du consentement des parties. Valade fit à la saisie une opposition, dans laquelle il alléguait qu'il était le propriétaire de l'immeuble saisi. Longpré et al. répondirent qu'il n'était point propriétaire, parceque la rétrocession qui lui avait été faite n'avait pas été enregistrée. La Cour d'Appel maintint l'opposition de Valade, sur le motif que l'enregistrement d'une vente annulée n'avait point pu la faire revivre. C'était une pure pétition de principe, car la question que la cour avait à juger était précisément de savoir si la vente annulée entre le vendeur et l'acheteur l'était quant à Longpré et al., qui étaient des tiers.

Mais il résulte de cette décision qu'un créancier chirographaire, comme l'étaient Longpré et al., ne peut se prévaloir du défaut d'enregistrement. Cela paraît conforme au texte de l'article 2078, lequel ne donne ce droit qu'à celui qui a acquis un droit réel et l'a fait enregistrer. Cependant, le juge en chef Lacoste, en rendant le jugement de la majorité de la Cour d'Appel, dans la cause de Dolan et Baker, (1 R. O. B. R. 403) a exprimé une opinion contraire. Cette opinion contraire a été aussi soutenue par les juges Stuart et Meredith, dans la cause de Racine & Délisle, que je vous ai déjà citée.

Le dernier alinéa de cet article a donné lieu à des difficultés. Voici ce qu'il suppose: *Primus* vend à *Secundus* le numéro 70 de Beauport. *Secundus*, sans avoir fait enregistrer son acte, revend l'immeuble à *Tertius*, puis *Tertius* le revend à *Quartus*. *Tertius* et *Quartus* font enregistrer leurs actes d'achat. Ces enregistrements sont nuls, et ils resteront nuls tant que l'achat de *Secundus* n'aura pas été enregistré.

Je vous prie de remarquer que ce qui est nul, c'est simplement l'enregistrement des actes d'achat de *Tertius* et *Quartus*. Ce n'est point la vente de *Secundus* à *Tertius*, ni la vente de *Tertius* à *Quartus*. Cela est dit très clairement dans la version française du Code. La version anglaise paraît dire le contraire, mais c'est évidemment une erreur. D'abord, dans cet article 2098 et dans ceux qui le précèdent et le suivent, il n'est question que de l'enregistrement des titres de transmission de la propriété, et non pas de la validité de ces titres. En second lieu, le rapport des codificateurs dit clairement que ce qu'ils ont voulu déclarer nul,

c'est simplement l'enregistrement des titres donnés par l'acquéreur qui n'a pas fait enregistrer, et non point ces titres eux-mêmes.

Vous trouverez quelques décisions dans le sens de la version anglaise, mais, comme l'a expliqué le juge Meredith dans la cause de Racine *vs.* Délisle, dont je vous ai déjà parlé, c'est parce que l'attention de la cour n'avait pas été appelée sur la version française.

Dans l'exemple que je vous ai donné, y a-t-il un moyen pour *Tertius* et *Quartus* de valider les enregistrements de leurs actes d'achat? Oui: c'est de faire enregistrer la vente de *Primus* à *Secundus*.

Mais alors à compter de quel moment l'enregistrement de la vente par *Tertius* à *Quartus* prendra-t-il effet? Est-ce du moment où il a été effectué? Est-ce, au contraire, seulement du moment où a eu lieu l'enregistrement de la vente de *Primus* à *Secundus*? Dans cette même cause de Racine et Délisle, M. le juge Casault a prétendu que c'était du moment où la vente de *Primus* à *Secundus* a été enregistrée. Suivant lui, l'enregistrement des ventes de *Secundus* à *Tertius* et de *Tertius* à *Quartus* est assujéti à la condition que la vente de *Primus* à *Secundus* soit enregistrée. Du moment qu'elle l'est la condition étant accomplie produit un effet rétroactif et l'enregistrement de la vente par *Secundus* à *Tertius* prend son effet du jour où il a eu lieu. MM. les juges Meredith et Stuart, qui siégeaient dans la même cause, ont décidé le contraire. D'après le jugement qu'ils ont rendu, l'enregistrement de la vente de *Secundus* à *Tertius* ne prend son effet que du jour de l'enregistrement de la vente par *Primus* à *Secundus*. Ceci me paraît bien plus conforme au texte du Code.

Mais une autre question importante peut se présenter. *Primus* vend à *Secundus* le numéro 20 de la paroisse de Beauport, *Secundus* ne fait point enregistrer son titre, mais donne une hypothèque à *Tertius*, qui la fait enregistrer, puis revend à *Quartus*. *Quartus* donne lui-même une hypothèque à *Quintus*. Ce dernier fait enregistrer son hypothèque, et il fait aussi enregistrer l'acte d'acquisition de *Secundus*. Quel sera le rang des hypothèques

consenties par *Secundus* et *Tertius*? Leurs enregistrements, nuls jusque-là, deviennent valides, mais comme ils le deviennent tous les deux le même jour, les deux hypothèques devront être colloquées au même rang, car, puisque les enregistrements faits jusque-là sont nuls, la position est la même que si les deux hypothèques eussent été enregistrées le même jour qu'a lieu l'enregistrement de la vente par *Primus* à *Secundus*. Ces deux hypothèques doivent donc être traitées comme si elles eussent été enregistrées le même jour et à la même heure. Or, comme nous le verrons dans l'article 2130, deux hypothèques ainsi enregistrées passent ensemble par concurrence. C'est ce qui a été décidé dans la cause de Racine et Délisle, par MM. les juges Meredith et Stuart. M. le juge Casault, qui siégeait avec eux, a exprimé une opinion différente, et il avait déjà décidé dans le sens de cette opinion dans la cause de Bégin. (6 Q. L. R. 52)

Une autre question se présente encore sur le dernier alinéa de l'article 2098. Il dit que, jusqu'à ce que l'enregistrement du titre de l'acquéreur ait eu lieu, l'enregistrement de toute cession, etc., ou de tout droit réel *par lui consenti* est nul. Comme vous le voyez, il n'y a que les droits réels consentis par l'acquéreur dont l'enregistrement est déclaré nul. Par conséquent, si une hypothèque légale ou judiciaire a pris naissance du chef de l'acquéreur, parcequ'il s'est marié ou a été nommé tuteur, ou parcequ'un jugement a été rendu contre lui avant l'enregistrement de son titre, il faut décider que si ces hypothèques sont enregistrées, leur enregistrement est valide, bien que le titre d'acquisition de *Secundus* n'ait pas été encore enregistré. En effet, ces hypothèques n'ont point été *consenties* par *Secundus*, mais elles ont été créées par la loi. C'est, sans doute, une anomalie, mais le texte du Code est si positif qu'on ne doit pas s'en écarter, vu surtout qu'il s'agit d'une nullité, et qu'on ne peut pas créer de nullité par analogie.

Art. 2099. Nonobstant les dispositions mentionnées plus haut, la vente, la location ou la cession d'un droit de mine est

Art. 2099. Notwithstanding the provisions hereinabove contained, the sale, lease, or transfer of a mining right, if the

conservée et a son effet à compter de sa date, si le titre est authentique, par l'enregistrement qui en est effectué dans les soixante jours de sa date, lors même que cet acte n'aurait pas été suivi d'une possession réelle.

Ceci est un amendement fait au Code Civil par le statut 24 Vict., chap. 31, sec. 1 et 2.

Le mot "nonobstant" dans cet article est employé à tort, car il signifierait ce qui le suit est contraire à ce qui précède, et il n'en est rien du tout.

En France, la concession d'un droit de mine moyennant une rente annuelle est considérée comme une vente, et non comme un louage.

Art. 2100. Le vendeur, le donateur ou l'échangiste d'un immeuble conserve tous ses droits et privilèges par l'enregistrement de l'acte d'aliénation dans les trente jours à compter de sa date, à l'encontre de toute personne dont le droit a été enregistré entre la date de tel acte d'aliénation et son enregistrement.

[Le droit du vendeur de rentrer dans l'immeuble vendu, faute de paiement du prix, n'affecte les tiers-détenteurs qui ne s'y sont pas soumis que quand l'acte de vente où ce droit est stipulé a été enregistré, comme dans les cas ordinaires; néanmoins le vendeur

title be authentic, is preserved and takes effect from its date by means of its registration within sixty days after its date, even though such act be not followed by actual possession.

Art. 2100. Persons conveying immoveables by sale, gift or exchange preserve all their rights and privileges by registering the deed of alienation within thirty days from its date, even against persons registering their rights between the dates of such deed and of its registration.

[The right of the vendor to take back an immoveable sold, in the case of non-payment of the price, does not affect subsequent purchasers who have not subjected themselves to such right, unless the deed in which it is stipulated has been registered as in ordinary cases; nevertheless the vendor in this

jouit à cet égard des avantages du délai de trente jours, comme pour le prix de vente].

matter as well as for securing the price has all the advantage of the delay of thirty days.]

Il s'agit ici de l'enregistrement du privilège du vendeur. Vous savez que ce privilège appartient, non seulement au vendeur, mais au donateur à charge, et au co-échangiste qui a stipulé un retour.

Dans quel délai doit être enregistré ce privilège du vendeur? Comme vous le voyez, c'est dans le délai de 30 jours. N'oubliez pas que lorsqu'un délai est donné pour effectuer un enregistrement, si celui-ci est effectué dans le délai il a le même effet que s'il eût été effectué le jour même où a été passé l'acte enregistré.

Je vous prie de ne pas faire la confusion que j'ai vu faire tant de fois entre l'enregistrement du privilège du vendeur, et l'enregistrement de l'acquisition de l'acheteur. Beaucoup de personnes sont sous l'impression que l'acheteur a 30 jours pour faire enregistrer son acte d'achat; c'est une grossière erreur: il n'a pas 30 minutes. Ceci est très important à noter pour ceux d'entre vous qui devront pratiquer le notariat. Ce sont les notaires généralement qui sont chargés par les parties de faire enregistrer les actes qu'ils passent. Si le notaire est sous l'impression que l'acheteur, comme le vendeur, a 30 jours pour faire enregistrer, il ne se pressera pas pour faire effectuer l'enregistrement. Or, si, avant qu'il soit effectué, le même vendeur revendait malhonnêtement à un autre, l'acheteur perdrait son argent.

Vous savez qu'à la différence de ce qui avait lieu dans notre ancien droit, la résolution de la vente, faute de paiement du prix, n'est plus sous-entendue dans les ventes d'immeubles. Il faut qu'elle soit stipulée expressément. Si une telle stipulation a lieu, elle doit être enregistrée pour que le vendeur puisse l'opposer aux tiers.

N'allez pas croire que ceci est inutile à dire, parceque l'acheteur devant faire enregistrer son acte d'achat, la condition résolutoire qu'il contient serait nécessairement enregistrée elle aussi; comme vous le verrez plus tard, l'acheteur peut faire enregistrer

la transmission à lui du droit de propriété du vendeur, sans faire enregistrer cette stipulation.

Vous voyez que le vendeur, qui a stipulé la résolution au cas de non paiement du prix, a 30 jours pour faire enregistrer cette stipulation.

Mais si un tiers-acquéreur, en achetant de l'acheteur primitif, est convenu avec lui de se rendre responsable du droit du vendeur de faire prononcer la résolution faute de paiement du prix, il me paraît évident qu'il ne peut se prévaloir, en face du vendeur, du défaut d'enregistrement de la clause de résolution.

Le Code ne dit rien de l'enregistrement de la stipulation de réméré, mais il est évident qu'elle doit être enregistrée pour qu'on puisse l'opposer aux tiers.

Voici le cas supposé par notre article: *Primus* vend à *Secundus*, qui fait enregistrer son titre, le numéro 20 de Beauport. Plus tard, *Primus*, pour cause de dol ou d'erreur, fait annuler la vente, et reprend possession de l'immeuble, mais ne fait point enregistrer le jugement qui a déclaré la vente résolue. *Secundus* revend l'immeuble à *Tertius*, et *Primus* le revendique contre celui-ci. Son action sera repoussée par *Tertius*, car le jugement qui a prononcé la résolution de la vente n'ayant point été enregistré n'existe point pour lui, et, pour lui, c'est encore *Secundus* qui est propriétaire de l'immeuble.

Vous voyez qu'il est donné 30 jours au vendeur qui a fait prononcer la résolution de la vente pour faire enregistrer son jugement.

Art. 2101. [Tout jugement prononçant la résolution, nullité ou rescision d'un acte d'aliénation ou autre titre de transmission d'un immeuble enregistré ou admettant le droit de réméré ou de révocation, doit être enregistré au long dans les trente jours à compter de sa prononciation].

Art. 2101. [All judgments declaring the dissolution, nullity, or rescission of a registered deed of conveyance or other title by which an immoveable has been transmitted, or permitting the exercise of a right of redemption or of revocation, must be registered at length within thirty days after they are rendered.]

Art. 2102. [L'action résolutoire en faveur du vendeur, faute de paiement du prix, suivant l'article 1536, ne peut être exercée contre les tiers, si la stipulation n'en a pas été enregistrée.

Il en est de même du droit de réméré].

Art. 2102. [The action of the vendor to have the sale dissolved by reason of the non-payment of the price, according to article 1536, cannot be brought against third parties, if the stipulation to that effect have not been registered.

The same rule applies to the right of redemption.]

Primus vend à réméré, ou à condition que la vente sera résolue si le prix n'est pas payé, l'immeuble numéro 20 de Beauport. Il doit faire enregistrer cette stipulation, et s'il ne le fait pas, il ne pourra pas l'opposer au tiers, à qui *Secundus* transférerait la propriété.

Chose singulière, le Code ne donne aucun délai pour faire effectuer cet enregistrement. En conséquence, il n'y en a aucun.

Art. 2103. Le privilège des personnes mentionnées à l'article 2013 ne date, dans le cas du premier alinéa de l'article 2013b, que du jour de l'enregistrement, dans le délai utile, au bureau d'enregistrement de la division où est situé l'héritage affecté par l'inscription, d'un avis ou bordereau, rédigé selon la formule A, appuyé d'une déposition sous serment du créancier, prêté devant un juge de paix ou un commissaire de la Cour Supérieure, énonçant la nature et le montant de la créance et désignant l'héritage qui est ainsi affecté.

Art. 2103. Vide 294a. The privilege of the persons mentioned in article 2013 dates, in the cases mentioned in the first clause of article 2013b, only from the registration within the proper delay, at the registry office of the division in which is situated the immoveable affected by the inscription, of a notice or memorial, drawn up according to form A, with a deposition of the creditor, sworn to before a justice of the peace or a commissioner of the Superior Court, setting forth the nature and the amount of the claim

En enregistrant ce bordereau, il suffit de mentionner, en regard du numéro officiel du cadastre qui désigne l'héritage, si le cadastre est déposé, ou en regard du titre de l'acte enregistré, si le cadastre n'est pas encore déposé, le nom du réclamant et le montant réclamé à la date de la production du bordereau.

Le bordereau doit être fait en double, et un double reste dans les archives du bureau d'enregistrement, et l'autre est remis au créancier avec le certificat du régistrateur y apposé.

Le créancier doit, dans les trois jours après l'enregistrement du bordereau, donner un avis écrit au propriétaire de l'héritage ou à ses agents, dans le cas où ce dernier ne peut être trouvé.

and describing the immoveable so affected.

In registering such memorial it is sufficient to mention, opposite the official number of the cadastre which describes the immoveable, if the cadastre be deposited, or opposite the title of the registered deed, if the cadastre be not yet deposited, the name of the claimant and the amount due at the time the memorial is filed.

3. The memorial shall be made out in duplicate, one copy of which shall remain in the archives of the registry office and the other be delivered to the creditor with the registrar's certificate thereon.

4. The creditor shall, within three days from the registration of the memorial, give a written notice to the proprietor of the immoveable, or to his agents, if he cannot be found.

57 Vict., ch. 46; 59 Vict., ch. 42; C. 1695; N. 2110.

Les personnes dont il est question ici sont le journalier, l'ouvrier, l'architecte, le constructeur et le fournisseur de matériaux, dont nous avons étudié le privilège sur les articles 2013 et suivants. Vous avez vu que l'enregistrement du privilège du journalier, de l'ouvrier et du constructeur, n'est point nécessaire, tant qu'ils sont occupés à l'ouvrage auquel ils travaillent; il ne devient nécessaire qu'après que les travaux sont terminés, et ils ont 30 jours pour le faire effectuer.

Comment est fait cet enregistrement? Par l'enregistrement d'un bordereau indiquant la nature de la créance privilégiée, et l'immeuble qui en est affecté. Ce bordereau doit être accompagné d'une déposition assermentée attestant la vérité de ce qui est dit dans le bordereau.

L'enregistrement du bordereau se fait d'une manière spéciale. Comme vous le verrez plus loin, l'enregistrement par bordereau se fait ordinairement en transcrivant ce bordereau dans le livre du régistrateur. Dans le cas actuel cela n'est pas nécessaire: il suffit de mentionner en regard du numéro cadastral de l'immeuble le nom du créancier et la somme qui lui est due.

Le bordereau doit être fait en double. Un des doubles reste au bureau d'enregistrement, et l'autre est remis au créancier avec le certificat de son enregistrement. Dans les trois jours qui suivent l'enregistrement le créancier en donne avis au propriétaire de l'immeuble affecté.

Art. 2103a. Cet article est abrogé par 59 Vict., ch. 42.

Art. 2103a. Replaced by 59 V., c. 42, s. 3.

Art. 2104. Le privilège des copartageants, tant pour soulte que pour les autres droits résultant du partage, se conserve par l'enregistrement de l'acte de partage dans les trente jours de sa date.

Art. 2104. The privilege of co-partitioners, as well for the payment of differences as for the other rights resulting from partition, is preserved by the registration of the deed of partition within thirty days from its date.

C. 2014; N. 2109.

Le privilège du co-partageant doit être enregistré dans les 30 jours de l'acte de partage, ou de la date de l'acte au moyen duquel on a fait cesser l'indivision.

Art. 2105. Le même délai est accordé pour l'enregistre-

Art. 2105. The same delay is allowed co-heirs and co-

ment des droits et privilèges des cohéritiers ou colégataires résultant des actes ou jugements de licitation.

legatees for the registration of the rights and privileges accruing to them under acts or judgments of licitation.

C. 2014.

Ceci était inutile à dire, puisque la licitation n'est qu'un mode de partage.

Art. 2106. Les créanciers et légataires qui demandent la séparation de patrimoine conservent la préférence sur les biens de leur débiteur décédé, à l'encontre des créanciers des héritiers ou représentants légaux de ce dernier, pourvu qu'ils enregistrent dans les six mois du décès de leur débiteur les droits qu'ils ont contre sa succession.

Cet enregistrement se fait au moyen d'un avis ou bordereau énonçant la nature et le montant de leurs créances et désignant les immeubles qui peuvent y être affectés.

Art. 2106. Creditors and legatees claiming separation of property preserve a right of preference upon the estate of their deceased debtor, against the creditors of the heirs or legal representatives of the latter, provided they register within six months after the death of their debtor the rights which they have against his succession.

Such registration is effected by means of a notice or memorial specifying the nature and amount of their claims and describing any immoveable affected thereby.

C. 743, 879, 880, 1990, 2133, 2147a.

Vous avez vu dans les articles 743, 879, 880, le bénéfice de la séparation du patrimoine. Comme je vous l'ai dit dans le temps, ce bénéfice constitue un véritable privilège pour le créancier auquel il est donné. C'est pour cela qu'il doit être enregistré. Il doit l'être dans les six mois du décès du défunt.

L'enregistrement se fait au moyen d'un bordereau énonçant le

montant et la nature de la créance de celui qui le fait effectuer, et désignant les immeubles qui peuvent être affectés par le bénéfice de séparation des patrimoines, c'est-à-dire, les immeubles qui appartenaient au défunt.

Art. 2107. [Les créances pour frais funéraires et frais de dernière maladie ne conservent leur privilège sur les immeubles que s'il est enregistré un bordereau en la forme et dans les délais prescrits dans l'article qui précède].

Art. 2107. [Claims for funeral expenses and expenses of last illness do not retain their privilege upon immoveables unless a memorial of such claims is registered in the manner and within the delay prescribed by the preceding article.]

C. 2009, §§ 2 et 3, 2147a.

Le privilège des frais funéraires et celui des frais de dernière maladie doivent être enregistrés par un bordereau dans la même forme que celui exigé pour le bordereau du bénéfice de la séparation de patrimoines, et l'enregistrement doit se faire dans le même délai.

Art. 2108. La substitution fidei-commissaire d'un immeuble contenue dans un acte de donation entrevifs est soumise aux règles générales mentionnées en l'article 2098, en ce qui concerne les tiers dont les droits réels sur cet immeuble sont enregistrés.

A l'égard de tous autres intéressés l'enregistrement de la substitution a son effet, suivant les dispositions contenues au titre relatif aux donations.

Art. 2108. Fiduciary substitutions in respect of immoveables contained in deeds of gift *inter vivos* are subject to the general rules mentioned in article 2098 as regards third parties whose real rights upon such immoveables have been registered.

As regards all other interested parties the registration of substitutions, takes effect according to the provisions contained in the title concerning gifts.

C. 938 et s., 981; N. 1069.

Une substitution peut être créée par donation ou par testament. Si elle est créée par une donation, la clause qui l'établit doit être enregistrée comme la donation doit l'être, et aussi comme l'exige l'article 2098.

Art. 2109. Si la substitution est créée par un testament, elle est assujettie, quant à son enregistrement, aux dispositions ci-après énoncées relatives aux testaments.

Art. 2109. If the substitution be created by will, it is subject as regards registration to the provisions hereinafter declared with respect to wills.

Si la substitution est créée par un testament, son enregistrement doit être fait comme celui du testament lui-même.

Art. 2110. Tous les droits de propriété résultant d'un testament et les hypothèques spéciales qui y sont exprimées sont conservés et ont leur entier effet à dater de l'ouverture de la succession par l'enregistrement qui en est fait dans les six mois à compter du décès du testateur, s'il décède dans les limites du Canada, et dans les trois ans à compter de ce décès, s'il a lieu hors du Canada.

Art. 2110. All rights of ownership resulting from wills, and all special hypothecs therein declared, are preserved and take their full effect by means of their registration within six months from the death of the testator, if he die within the limits of Canada, or within three years from such decease, if it occur beyond such limits.

C. 880, 2045, 2098; N. 1000.

Non seulement les droits de propriété transférés par un testament, et les hypothèques qui y sont créées doivent être enregistrés, mais tout autre droit réel, comme un usufruit, un droit d'usage, une servitude, un droit d'emphytéose et un droit de superficie, qui sont créés par le testament doivent être rendus publics par l'enregistrement. Cet enregistrement doit être fait

dans les six mois du décès du testateur, s'il décède dans les limites du Canada. S'il décède en dehors des limites du Canada il y a trois ans pour faire effectuer l'enregistrement.

Je vous prie de remarquer que le mot *Canada*, dans le Code Civil, ne comprend que ce qui constituait le Canada le 1er août 1866, c'est-à-dire, les provinces actuelles de Québec et Ontario avec les limites qu'elles avaient à cette date. Si donc un testateur décédait dans le Nouveau-Brunswick, dans la Nouvelle-Ecosse, dans l'Île du Prince-Edouard, dans les provinces du Manitoba, de la Saskatchewan, d'Alberta ou de la Colombie Britannique, ou même dans le territoire ajouté depuis le 1er août 1866 à la province de Québec ou à celle d'Ontario, comme, par exemple, le territoire d'Ungava, il y aurait trois ans pour faire enregistrer le testament.

Art. 2111. Dans le cas de récélé, suppression ou contestation d'un testament, ou de toute autre difficulté, la partie intéressée qui, sans négligence ou participation, se trouve hors d'état de le faire enregistrer dans le délai prescrit en l'article qui précède, conserve néanmoins son droit en enregistrant dans le délai de l'article qui précède un bordereau de telle contestation ou autre empêchement, et en enregistrant ce testament dans les six mois après qu'il s'est procuré ce testament ou sa vérification, ou que l'obstacle a cessé.

Art. 2111. In the case of the concealment, suppression or contestation of a will, or of any other difficulty, parties interested, who, without negligence or participation on their part, are disabled from effecting its registration within the delay prescribed by the preceding article, may nevertheless preserve their right by registering within the same delay a statement of such contestation or other impediment, and registering the will within six months after it or its probate has been obtained, or after the removal of the impediment.

On suppose que le testament a été caché, ou supprimé, ou qu'il est contesté. Mais, pour que la disposition de cet article s'applique, il faut que ce qui a été fait ait rendu impossible l'enregistrement dans le délai de six mois ou de trois ans suivant le cas.

Si l'enregistrement a été rendu impossible par l'une de ces difficultés, la partie qui a acquis des droits réels sur des immeubles par le testament doit faire enregistrer un bordereau indiquant le fait qui empêche l'enregistrement. Et alors le testament doit être enregistré dans les six mois qui suivent la disparition de l'obstacle qui l'avait empêché dans le délai ordinaire.

Art. 2112. Néanmoins l'enregistrement du bordereau mentionné dans l'article qui précède n'a pas d'effet rétroactif, si le testament n'est pas enregistré dans les cinq ans à compter du décès du testateur.

Art. 2112. Nevertheless the registration of the statement mentioned in the preceding article has no retroactive effect unless the will be registered within five years from the death of the testator.

Ordinairement, comme vous l'avez vu, lorsqu'un délai est donné pour faire effectuer un enregistrement, l'effet de celui-ci remonte au jour où a été passé l'acte enregistré. Vous voyez qu'il en est différemment ici; si l'enregistrement n'est pas effectué dans les cinq ans du décès du testateur, il n'a d'effet qu'à compter du jour où il a lieu; il n'a pas d'effet rétroactif.

Art. 2113. Tout mari majeur est tenu de faire enregistrer sans délai, les hypothèques et charges dont ses immeubles sont grevés en faveur de sa femme, sous les peines portées contre les délits et à peine de tous dommages-intérêts.

Art. 2113. Married men of full age are bound to register, without delay, the hypothecs and incumbrances to which their immoveables are subject in favor of their wives, on pain of punishment as for misdemeanor and of being liable for all damages.

L'enregistrement des droits réels est si important qu'il y a un grand intérêt à savoir s'il y a des personnes qui sont obligées de le faire effectuer lorsqu'il est nécessaire. L'article nous indique des cas dans lesquels une personne est obligée de faire enregistrer un droit réel qui appartient à un autre.

Le premier cas est celui de la femme mariée. Son mari est obligé de faire enregistrer les hypothèques et les charges dont ses immeubles sont grevés en sa faveur. Mais remarquez que cette obligation n'est imposée qu'au mari majeur. Par conséquent, le mari mineur n'est pas responsable du défaut d'enregistrement des hypothèques ou charges en faveur de sa femme qui existent sur ses immeubles.

Veillez remarquer aussi que, contrairement à une opinion assez répandue, ce n'est point seulement l'hypothèque légale de sa femme sur ses biens que le mari est obligé de faire enregistrer, mais ce sont aussi toutes les autres hypothèques conventionnelles ou judiciaires, et les charges résultant par exemple d'un douaire, d'une donation.

Si le mari manque à cette obligation, il est évident qu'il doit être responsable de tous les dommages qui en résultent pour sa femme, mais il peut, en outre, être puni comme s'il s'était rendu coupable d'un délit, c'est-à-dire, par l'amende ou l'emprisonnement.

Lorsque le Code Civil a été rédigé, notre Droit Criminel distinguait deux sortes d'infractions à la loi criminelle, le délit et la félonie. Cette distinction a été abolie par le Code Criminel que nous avons maintenant. Mais l'amende ou l'emprisonnement étaient les punitions de ce qu'on appelait des délits.

Art. 2114. Si le mari est mineur, le père, la mère, ou le tuteur, avec le consentement duquel il s'est marié, est tenu de faire faire l'enregistrement prescrit en l'article précédent, à peine de tous dommages-intérêts en faveur de la femme.

Art. 2114. If the married man be a minor, his father, mother, or tutor, who consented to his marriage, is bound to effect the registration mentioned in the preceding article, on pain of being held liable for all damages in favor of the wife.

Si le mari est mineur, il n'est pas obligé de faire enregistrer les hypothèques de sa femme sur ses biens, mais alors cette obligation est imposée à ceux avec le consentement desquels il s'est marié. Si ceux-ci ne la remplissent pas, ils sont responsables en dommages envers la femme, mais ils ne sont pas punis par l'amende ou l'emprisonnement comme l'est le mari.

Art. 2115. L'hypothèque légale de la femme ne peut avoir d'effet sur les immeubles de son mari que par l'enregistrement de la créance, droit ou réclamation, et seulement sur les immeubles décrits et spécifiés dans un avis à cet effet enregistré soit en même temps que le droit réclamé, ou en tout autre temps après; et l'hypothèque ne date que de tel enregistrement.

Art. 2115. The legal hypothec of the wife affects the immoveables of her husband by means only of the registration of her debt, right or claim, and such immoveables only as are described and specified in a notice for that purpose, registered either at the same time as the right claimed, or at any time afterwards; and the hypothec dates only from such last mentioned registration.

C. 2029, 2133, 2147a.

Autrefois, il suffisait pour conserver l'hypothèque légale de la femme mariée, d'enregistrer son contrat de mariage, ou son acte de mariage; aujourd'hui, pour que l'enregistrement soit valide, il faut qu'en demandant au régistrateur de l'effectuer, on lui indique par écrit les immeubles qui sont affectés par l'hypothèque.

Art. 2116. [Le droit au douaire coutumier légal n'est conservé que par l'enregistrement de l'acte de célébration du mariage avec une description des immeubles alors assujettis au douaire.

Quant aux immeubles qui

Art. 2116. [The right to legal customary dower, cannot be preserved otherwise than by the registration of the marriage certificate with a description of the immoveables then subject to such dower.

As regards immoveables

subséquentement pourraient échoir au mari et devenir sujets au douaire coutumier, le droit au douaire sur ces immeubles n'a d'effet que du jour de l'enregistrement d'une déclaration à cet effet, indiquant la date du mariage, le nom des époux, la description de l'immeuble, la charge du douaire, et comment l'immeuble y est devenu sujet].

which may subsequently fall to the husband and become subject to customary dower, the right to dower upon such immoveables does not take effect until a declaration for that purpose has been registered, setting forth the date of the marriage, the names of the consorts, the description of the immoveable, its liability for dower and how it has become subject to it.]

C. 2133, 2147a.

Avant le statut 44-45 Vict., chap. 16, il n'était pas nécessaire d'enregistrer le douaire coutumier. Aujourd'hui, cela est de rigueur.

L'enregistrement du douaire coutumier se fait au moyen d'une déclaration remise au registrateur, et qui indique la date du mariage, le nom des époux, les immeubles affectés du douaire, et la manière dont ils y sont devenus affectés, c'est-à-dire, si c'est à raison de ce qu'ils appartenaient au mari lors du mariage, ou de ce qu'il les a acquis depuis par succession ou par titre équipollant à succession, c'est-à-dire, au moyen d'une donation faite par un ascendant.

Art. 2116a. A défaut d'enregistrement, nulle servitude réelle, contractuelle, discontinuée et non apparente, n'a d'effet vis-à-vis des tiers-acquéreurs et créanciers subséquents dont les droits ont été enregistrés.

Art. 2116a. In default of registration, no real, discontinuous and unapparent servitude, constituted by title, has any effect as regards third parties who become subsequent proprietors or creditors, whose rights have been registered.

S. ref., art. 5834; C. 547, 548.

Jusqu'au statut 44-45 Viet., chap. 16, art. 5, il n'y avait pas besoin d'enregistrer les servitudes conventionnelles. Telle était du moins l'interprétation qui avait été donnée au Code Civil par nos tribunaux. Cette interprétation, suivant moi, était erronée, car la servitude constitue un droit réel sur l'immeuble qui en est affecté, mais il ne peut plus y avoir de doute maintenant en face du texte du statut.

Veillez remarquer que ce statut n'exige pas l'enregistrement de toutes les servitudes conventionnelles; il n'oblige d'enregistrer que les servitudes discontinues et non apparentes. Je n'ai pas besoin de vous expliquer ces mots, vous en connaissez le sens depuis que nous avons étudié les servitudes.

Il n'y a donc pas besoin d'enregistrer les servitudes continues ou apparentes. Ceci est à regretter, car, même lorsqu'une servitude est apparente, l'acquéreur de la propriété, ou d'une hypothèque sur l'immeuble qui en est affecté, devrait pouvoir constater sa situation en allant au bureau d'enregistrement. Avec cette loi il lui faudra aller voir l'immeuble même, pour s'assurer s'il n'est pas affecté de servitudes apparentes.

Mais la disposition de ce statut est surtout regrettable pour les servitudes continues qui ne sont pas apparentes. Telle serait une servitude d'égout, exercée au moyen d'un canal couvert passant à travers le fonds servant. L'acquéreur d'une propriété ou d'une hypothèque sur l'immeuble devra subir cette servitude, bien qu'il n'ait eu aucun moyen de la connaître.

L'article 2116a indique les personnes qui peuvent se prévaloir du défaut d'enregistrement d'une servitude. Ce sont les tiers-acquéreurs et les créanciers hypothécaires qui ont fait enregistrer leurs droits. Les créanciers simplement chirographaires, de même que les tiers-acquéreur de droits réels qui n'ont point fait enregistrer leur acquisition, n'ont pas ce droit.

Art. 2117. Tout tuteur à des mineurs et tout curateur à un interdit est tenu de faire enregistrer sans délai les hypothèques dont leurs immeubles

Art. 2117. Tutors to minors, and curators to interdicted persons are bound to register, without delay, the hypothecs to which their real estate is sub-

peuvent être grevés en faveur de ces mineurs ou de l'interdit, sous les peines portées contre le mari en l'article 2113.	ject in favor of such minors or interdicted persons, under the pains hereinabove declared against married men in article 2113.
--	--

C. 2030, 2031; N. 2136, 2141.

Cet article aurait dû être mis à la suite de l'article 2113, car il traite d'une question du même genre, celle de savoir qui doit faire enregistrer un droit réel dans certains cas. Vous voyez que le tuteur et le curateur sont tenus de faire enregistrer les hypothèques sur leurs immeubles, qui appartiennent aux mineurs ou aux interdits dont ils administrent les biens.

Quels sont les interdits dont le curateur est obligé de faire enregistrer les hypothèques? Ce sont les interdits pour imbécillité, pour démence, pour fureur, pour ivrognerie, pour abus des narcotiques et pour prodigalité, car les curateurs de tous ces interdits administrent leurs biens, comme le tuteur administre les biens de son pupille.

Comme celle du mari à l'égard des hypothèques de sa femme, l'obligation de faire enregistrer les hypothèques appartenant au mineur ou à l'interdit s'étend, non seulement à leurs hypothèques légales, mais à toutes les autres hypothèques ou charges qu'ils peuvent avoir sur les biens de leur tuteur ou de leur curateur.

Comme pour le mari à l'égard des hypothèques de sa femme, la sanction de l'obligation du tuteur et du curateur consiste d'abord en ce qu'ils sont responsables de tous les dommages qui peuvent résulter du défaut d'enregistrement, puis en ce qu'ils peuvent être punis par l'amende ou l'emprisonnement, comme le mari.

Indépendamment des dispositions de cet article, et simplement en appliquant les règles de la tutelle et de la curatelle, le tuteur et le curateur sont responsables en dommages du défaut d'enregistrement, non seulement des hypothèques ou charges que ceux dont ils administrent les biens peuvent avoir sur leurs immeubles, mais aussi de toute hypothèque ou privilège leur apparte-

nant sur les biens immeubles de n'importe qui. En effet, comme vous le savez, le tuteur et le curateur doivent administrer en bon père de famille les biens de ceux dont ils ont la tutelle ou la curatelle. Or, je n'ai pas besoin de vous dire qu'un homme soigneux, un bon père de famille, ne manque jamais de faire enregistrer des actes qui en ont besoin.

Art. 2118. Les subrogés-tuteurs sont tenus de veiller à ce que l'enregistrement requis en faveur du mineur soit effectué, et à défaut de le faire, sont passibles de tous les dommages qui peuvent lui en résulter.

Art. 2118. Subrogate tutors are bound to see that the registration required in favor of the minor is effected, and if they fail to do so are liable for all consequent damages that may be sustained by such minor.

C. 267; N. 2137.

Art. 2119. [Tout notaire appelé à faire un inventaire est tenu de voir à ce que les tutelles des mineurs et curatelles des interdits, intéressés dans cet inventaire, soient dûment enregistrées, et d'en procurer au besoin l'enregistrement aux frais des tuteurs et des curateurs, avant de procéder à l'inventaire, à peine de tous dommages-intérêts].

Art. 2119. [Every notary called upon to make an inventory is bound to see that the tutorship of the minors, or the curatorships of the interdicted persons interested in such inventories are duly registered, and, if necessary, to cause such registration to be effected at the expense of such tutors or curators, before proceeding with the inventory, on pain of all damages.]

Cet article impose aux notaires une obligation importante. Afin de mieux assurer l'enregistrement de l'hypothèque légale sur les biens du tuteur ou du curateur, il oblige à faire enregistrer la tutelle ou la curatelle du mineur ou de l'interdit qui sont intéressés dans un inventaire, le notaire qui est chargé de faire cet inventaire. Ce notaire doit faire effectuer cet enregistrement avant de faire l'inventaire. La sanction de cette obligation qui lui est imposée, consiste en ce qu'il est responsable de tous les

dommages, qui peuvent résulter au mineur ou à l'interdit de ce que l'enregistrement n'a pas été effectué comme il le devait.

J'ai à peine besoin de vous dire que le notaire fait effectuer cet enregistrement aux frais du tuteur ou du curateur, car, comme ce sont eux qui devraient y pourvoir, il gère leur affaire en le faisant effectuer.

Les dommages, dans tous les cas que nous venons de voir, sont la somme que la femme mariée, le mineur ou l'interdit auraient obtenue si l'enregistrement avait eu lieu, et qu'ils ont perdue par le défaut de le faire effectuer.

Le mari, le tuteur, le curateur et le notaire échappent donc à toute responsabilité en dommages, s'ils prouvent que des privilèges ou des hypothèques qui priment celles de la femme mariée, du mineur ou de l'interdit, ont absorbé tout le produit de l'immeuble, en un mot, s'ils prouvent que le défaut d'enregistrement n'a rien fait perdre à ceux dans l'intérêt desquels l'enregistrement devait être fait.

Pour réussir dans une action en dommages, le mineur ou l'interdit doivent donc prouver que le défaut d'enregistrement leur a fait perdre la somme qu'ils demandent à titre de dommages.

Art. 2120. L'hypothèque des mineurs contre leur tuteur, et celle de l'interdit contre son curateur, n'affecte que les immeubles décrits et spécifiés dans l'acte de tutelle ou de curatelle, ou à défaut de telle spécification, que les immeubles décrits dans un avis à cet effet enregistré soit en même temps que la nomination du tuteur ou du curateur, ou après; et l'hypothèque ne date qu'à compter de tel enregistrement. (1)

Art. 2120. The hypothec of minors against their tutor or of interdicted persons against their curator affects such immoveables only as are described and specified in the act of tutorship or curatorship, and, in default of such description, such immoveables as are described in a notice for that purpose registered either at the same time as the appointment of the tutor or afterwards; and the hypothec dates only from such registration.

C. 2133, 2147a. ¹

¹ Sous l'article 2115 on trouvera une formule en rapport avec l'article 2120.

Ceci n'est qu'une répétition de ce que vous avez vu dans l'article 2026. Une hypothèque ne peut jamais prendre rang avant la date de son enregistrement, mais elle peut prendre rang à une date postérieure, car vous remarquerez que le texte de notre article ne dit point que l'hypothèque date de l'enregistrement, mais qu'elle ne date que de l'enregistrement, c'est-à-dire, qu'elle ne peut remonter à une date antérieure.

Cet article prouve bien ce que je vous ai dit lorsque nous avons étudié l'hypothèque légale: c'est qu'elle affecte même les immeubles du tuteur qui sont acquis après sa nomination.

Art. 2121. Les jugements et actes judiciaires des tribunaux civils n'acquièrent d'hypothèque par suite de leur enregistrement, qu'à compter de celui d'un avis spécifiant et désignant les immeubles du débiteur sur lesquels le créancier entend faire valoir son hypothèque.

La même règle s'applique aux créances de la Couronne auxquelles la loi attache quelque privilège ou hypothèque tacite. (1)

Art. 2121. The judgments and judicial acts of the civil courts confer hypothecs when they are registered, from the date only of the registration of a notice specifying and describing the immoveables of the debtor upon which the creditor intends to exercise his hypothec.

The same rule applies to all claims of the Crown to which any tacit hypothec or privilege is attached by law.

C. 2034 et s., 2133, 2147a; N. 2123.

Ceci est une répétition du dernier alinéa de l'article 2034, lequel renvoie lui-même à l'article 2026.

Je vous prie de ne pas oublier que les seuls immeubles sur lesquels les créanciers qui ont obtenu des jugements avant le Code Civil ont une hypothèque judiciaire, sont ceux que possédait le débiteur lors du jugement. Il n'y a d'exception que pour les jugements rendus avant l'ordonnance 4 Vict., chap. 30, c'est-à-dire, avant 1842.

Quant à la Couronne, ce que dit notre article n'est que la répétition de ce que vous avez vu dans l'article 2032, lequel renvoie lui-même aux articles 2024 et 2028.

Art. 2122. L'enregistrement d'un acte de vente conserve au vendeur, au même rang que le principal, les intérêts pour cinq années généralement et ce qui est dû sur l'année courante.

Art. 2122. Registration of a deed of sale secures to the vendor in the same order of preference as for the principal, the interest for five years generally and that which is due upon the current year.

N. 2151.

Nous connaissons les droits réels qui ont besoin d'être enregistrés, et nous savons qui peut se prévaloir du défaut de leur enregistrement. Mais tous ces droits sont des droits principaux, c'est-à-dire, des droits qui existent par eux-mêmes.

La question que nous allons maintenant examiner est celle de savoir quel est l'effet de l'enregistrement du droit principal sur les droits accessoires qui en découlent, comme, par exemple, l'intérêt d'une somme garantie par une hypothèque enregistrée, les frais d'action en recouvrement de cette somme. Cet article et les articles suivants jusqu'à l'article 125 vont nous le dire.

Le Code ne parle pas des frais, mais il a toujours été admis qu'ils suivent le sort du principal et sont garantis comme lui. Cependant, on pourrait objecter que ces frais ne sont pas dûs en vertu de la même cause, mais qu'ils ont été créés par le quasi-délit du débiteur qui n'a pas payé. Suivant l'expression du droit romain, ils sont la peine du plaideur téméraire.

Du moment qu'on admet que les frais jouissent de la même garantie que le principal, il devient intéressant de savoir quels sont ces frais. Il n'y a aucune difficulté si c'est le créancier hypothécaire ou privilégié qui a poursuivi et fait vendre l'immeuble, car, vous le savez, il jouit du privilège des frais de justice pour tous ses frais. (2009 C. P., 676).

Mais si c'est un autre que le créancier hypothécaire ou privilégié qui a fait vendre l'immeuble, il peut être dû à celui-ci di-

verses sortes de frais, d'abord ceux de sa demande de collocation, ceux d'une opposition afin de conserver, lorsqu'elle est nécessaire. Je dis *lorsque l'opposition est nécessaire*, car, vous verrez, lorsque vous étudierez la procédure, que s'il s'agit de créances qui paraissent dans le certificat que le shérif a dû obtenir du régistrateur, il n'y a pas besoin d'opposition pour les faire colloquer et payer.

Mais le créancier peut avoir fait des frais de poursuite contre le débiteur; par exemple: *Primus* a poursuivi *Secundus*, le débiteur, et a obtenu jugement avec dépens. Avant qu'il saisisse, *Tertius*, qui, lui aussi, est créancier de *Secundus*, a obtenu un jugement et a fait saisir et vendre l'immeuble hypothéqué à *Primus*. *Primus* sera-t-il colloqué au rang de son hypothèque pour les frais de l'action qu'il a intentée contre *Secundus*? Je ne crois point que ces frais soient conservés par l'enregistrement de sa créance, car ils n'en sont point un accessoire nécessaire, que les tiers ont pu connaître par l'enregistrement de cette même créance. Ils ne résultent point, non plus, du contrat d'où est résultée la créance, mais du quasi-délit du débiteur qui n'a point payé son créancier. Cela a été décidé ainsi par la Cour de Révision dans la cause de *Morin vs. Daly*. (6 L. C. R., 48) Voilà pour les frais.

Quant aux intérêts, l'enregistrement du privilège du vendeur lui en conserve cinq ans, plus ce qui peut être dû sur l'année courante. Par exemple, *Primus* a vendu à *Secundus* un immeuble pour \$5,000, sur lequel \$3,000 sont restées dues. L'immeuble est vendu par le shérif, et rapporte \$4,000. *Primus* sera colloqué pour les \$3,000 de capital qui lui sont dûes, plus pour cinq années entières d'intérêt sur ces \$3,000, et ce qui peut être *accru* sur l'année courante.

L'année courante est celle qui est en cours au moment de la collocation de *Primus*. Si celle-ci a lieu le 10 janvier, pendant que les intérêts étaient payables le 1er décembre, il y aura un mois et 10 jours d'intérêts accrus sur l'année courante.

Notre article ne parle que du vendeur, mais il a voulu évidemment parler du privilège du vendeur, et il faut décider, en conséquence, que tous ceux qui jouissent de ce privilège jouissent aussi du bénéfice des cinq ans d'arrérages d'intérêt plus ce qui est accru sur l'année courante.

Je vous prie de remarquer que le Code emploie une expression impropre quand il se sert de l'expression *intérêt échu*, au lieu d'intérêt accru: les intérêts deviennent *dûs* jour par jour, mais ils ne deviennent *échus* qu'à la date fixée pour leur paiement.

Art. 2123. L'enregistrement d'un acte constituant une rente viagère ou autre, conserve la préférence pour les arrérages de cinq années généralement et pour ceux échus sur l'année courante.

Art. 2123. Registration of a deed constituting a life-rent or other rent preserves a preference for the arrears of five years generally and for those which are due upon the current year.

P. 804.

Par l'enregistrement d'une rente constituée ou viagère, on conserve, non seulement le capital de la rente, mais cinq ans d'arrérages d'intérêt échu, plus ce qui est accru sur l'année courante.

Art. 2124. L'enregistrement de tout autre titre de créance ne conserve le même droit de préférence que pour deux années d'intérêt généralement et ceux échus sur l'année courante.

Art. 2124. Registration of any other claim preserves the same right of preference for the interest of only two years generally and for such interest as is due upon the current year.

N. 2151.

Pour les créances autres que celles garanties par le privilège du vendeur, ou celles résultant d'une rente, l'enregistrement ne conserve au même rang que le capital que deux ans d'intérêt et ce qui peut être accru sur l'année courante.

Les restrictions que nous venons de voir quant aux intérêts et aux arrérages de rentes s'appliquent-elles seulement lorsqu'il y a concours entre deux créances privilégiées ou hypothécaires, ou bien s'appliquent-elles aussi entre le créancier hypothécaire ou

privilegié et un tiers-détenteur? La Cour d'Appel dans la cause de McDonnald et Nolin (14 L. C. J., 125) a décidé que le tiers-détenteur ne peut les invoquer. La raison qu'elle en a donnée, et qui me paraît bonne, c'est que le texte ne parle que de préférence et du rang de la créance. Le contraire a cependant été décidé dans la cause de Bricault *vs.* Bricault (11 R. L., 163, et 13 R. L., 302).

J'ai à peine besoin de vous dire qu'on ne peut jamais réclamer des intérêts qui sont prescrits. Or vous verrez que les intérêts se prescrivent par cinq ans. N'allez pas croire cependant que cela rende inutile les dispositions que nous venons d'examiner, car vous verrez que la prescription peut avoir été interrompue par une reconnaissance du débiteur ou par une poursuite du créancier.

Art. 2125. Le créancier n'a d'hypothèque pour le surplus des arrérages d'intérêts ou de rente qu'à compter de l'enregistrement d'une demande ou bordereau spécifiant le montant des arrérages échus et réclamés.

Néanmoins les intérêts échus lors de l'enregistrement primitif et dont le montant y est spécifié sont conservés par cet enregistrement.

Art. 2125. The creditor has a hypothec for the remainder of the arrears of interest or of rent from the date only of the registration of a claim or memorial specifying the amount of arrears due and claimed.

Nevertheless the arrears of interest due at the time of the first registration and therein specified are preserved by such registration.

C. 2146, 2147a; N. 2151.

S'il y a plus de deux années ou cinq ans, suivant le cas, d'intérêt ou de rente dû au créancier, l'enregistrement du capital ne lui donne plus aucune sûreté pour les intérêts ou arrérages. Si le créancier veut jouir d'une préférence pour eux il doit faire enregistrer contre l'immeuble un bordereau constatant qu'ils lui sont dûs. Mais alors son rang quant à ces intérêts ou ces arré-

rages de rente ne datera que de l'enregistrement de ce bordereau.

Il était inutile à dire qu'il n'y a pas besoin de bordereau pour les intérêts qui étaient dûs lors de l'enregistrement du capital et qui sont mentionnés dans cet enregistrement, car alors il est évident que cet enregistrement les fait connaître aux tiers.

Art. 2126. [La renonciation au douaire, à une succession, à un legs ou à une communauté de biens, ne peut être opposée aux tiers, si elle n'a pas été enregistrée au bureau de la circonscription dans laquelle le droit s'est ouvert].

Art. 2126. [Renunciation of dower, of successions, of legacies, or of community of property cannot be invoked against third parties, unless they have been registered in the registry office of the division in which the right accrued.]

Vous avez dû remarquer déjà avec combien peu de méthode les rédacteurs du Code ont procédé en rédigeant la partie qui concerne l'enregistrement. Ils auraient dû d'abord énumérer tous les cas dans lesquels l'enregistrement était nécessaire, puis dire qui doit et qui peut faire effectuer chaque enregistrement, et indiquer les conséquences qui résultent du défaut d'enregistrement. Au lieu de procéder ainsi, ils ont mentionné certains cas où l'enregistrement est nécessaire, désigné certaines personnes qui doivent le faire effectuer, et l'effet du défaut d'enregistrement dans ces cas, puis ils reviennent dans l'article 2126 et les suivants à certains cas dans lesquels l'enregistrement est nécessaire.

Vous savez ce que c'est qu'un douaire, et vous avez étudié les successions, les legs et la communauté. Vous savez que la femme est saisie de plein droit de son douaire par le décès de son mari (C. C., 1441), que l'héritier est saisi de plein droit de la succession par le décès de son auteur (C. C., 607), le légataire de son legs par le décès du testateur (C. C., 891), enfin, la femme commune de sa part dans la communauté par la dissolution de celle-ci (C. C., 1338). Puisque toutes ces diverses personnes deviennent de plein droit propriétaires de ce qui leur échoit, les biens

composant le douaire, la succession, le legs ou la communauté sont entrés dans leur patrimoine par la seule opération de la loi. C'est pour cela que nous avons vu que la transmission qui leur en est faite doit être enregistrée (2098, 2110, 2116, 2116a). La loi leur permet de renoncer à ces droits, mais en y renonçant ils font sortir de leur patrimoine des biens qui y étaient entrés, et les transmettent indirectement à ceux qui bénéficiaient de leur renonciation. Voilà pourquoi cette renonciation doit être enregistrée.

Si la renonciation n'a pas été enregistrée, qui peut se prévaloir du défaut d'enregistrement? Le Code répond que la renonciation ne peut être opposée aux tiers, sans dire quels sont ces tiers qui peuvent se prévaloir de son défaut d'enregistrement. Puisqu'il ne mentionne point de tiers en particulier, comme le font l'article 2098 et d'autres articles, il faut en conclure que ce sont tous les tiers auxquels la renonciation peut préjudicier. Or si le renonçant est insolvable, c'est surtout à ses créanciers que sa renonciation cause du préjudice. S'il est solvable, au contraire, ses créanciers n'ont aucun intérêt à ce que la renonciation n'ait pas lieu. Il en est de même des tiers contre lesquels celui qui a bénéficié de la renonciation veut exercer les droits du renonçant. Par exemple, *Primus* a légué à *Secundus* \$1,000 que lui devait *Tertius*. *Secundus* ayant renoncé à son legs, *Quartus*, héritier légitime de *Primus*, et qui, comme tel, aurait droit aux \$1,000 si *Primus* ne les avait pas léguées à *Secundus*, en devient créancier par la renonciation de *Secundus*. *Quartus* n'ayant point fait enregistrer la renonciation de *Secundus* poursuit *Tertius*. Celui-ci peut-il invoquer le défaut d'enregistrement de la renonciation? Je crois qu'il faut répondre dans la négative. Il est bien vrai que le Code dit que la renonciation ne peut pas être opposée aux tiers, mais cela doit s'entendre des tiers qui ont intérêt à ce qu'elle n'existe pas, et ici *Tertius* n'a aucun intérêt à payer *Secundus* plutôt que *Quartus*.

Une autre classe de tiers en face desquels l'enregistrement de la renonciation est importante, ce sont les créanciers de la succession et de la communauté. En effet, ils ont droit de s'adresser à l'héritier, ou au légataire universel, ou à la femme mariée pour

se faire payer. Si l'héritier, le légataire universel ou la femme mariée qui ont renoncé n'ont point fait enregistrer leur renonciation, ils seront obligés de payer comme s'ils n'avaient pas renoncé, car, en face des tiers, la renonciation n'existe pas, si ces tiers ont intérêt à la connaître, et il est évident que les créanciers ici ont un tel intérêt.

L'enregistrement de la renonciation intéresse surtout ceux qui en bénéficient, afin qu'ils puissent l'opposer à ceux auxquels le renonçant céderait ses droits malgré la renonciation qu'il y a faite. Par exemple, *Primus* meurt laissant pour héritiers *Secundus* et *Tertius*. *Tertius* renonce à la succession; c'est *Secundus* qui bénéficie de sa renonciation. Bien qu'il ait renoncé, *Tertius* vend sa part de la succession à *Quartus*. Celui-ci pourra se prévaloir du défaut d'enregistrement de la renonciation parce que, comme vous le voyez, il avait un grand intérêt à connaître son existence.

Notre article est rédigé d'une manière peu satisfaisante. Il exige l'enregistrement de la renonciation, quelle que soit la nature de la succession du legs, du douaire ou de la communauté dont il s'agit, sans distinguer s'il porte sur des immeubles ou sur des meubles. Il n'y a rien à dire s'ils portent exclusivement sur des biens immeubles. Mais je crois que si la succession se compose de biens mobiliers, il n'y a pas besoin d'enregistrer la renonciation, car il ne faut pas oublier que notre article forme partie d'une série qui concernent l'enregistrement des droits réels sur les immeubles.

Si la renonciation devait être enregistrée aussi bien lorsqu'il s'agit de meubles que d'immeubles, il en résulterait des conséquences singulières. Le Code exige que l'enregistrement soit fait dans la circonscription où le droit auquel on a renoncé s'est ouvert. Or vous savez que les successions et les legs s'ouvrent au lieu où le testateur avait son domicile lors de son décès. (C. C., 600). Par exemple, *Primus*, qui est domicilié à Québec, a des immeubles à Montréal; *Secundus*, qui est son héritier, renonce à sa succession; la renonciation devra être enregistrée à Québec. Comment alors ceux qui veulent acquérir des droits sur les immeubles situés à Montréal pourront-ils savoir que *Secundus* a

renoncé à la succession de *Primus*? Je crois qu'en ce cas on devrait enregistrer la renonciation à Montréal, parceque cela paraît résulter de l'article 2092, et même de l'article 2098.

Une autre difficulté sérieuse se présente si le défunt n'avait point de domicile dans la province lors de son décès. Il ne peut être question alors d'enregistrer au lieu où sa succession s'est ouverte. Je crois qu'on devrait effectuer l'enregistrement de la renonciation au lieu où sont situés les immeubles de la succession.

Je crois qu'il aurait été beaucoup mieux d'exiger l'enregistrement de la renonciation dans la circonscription où sont situés les immeubles affectés, et l'indication des noms de ceux qui en bénéficient, car elle opère en leur faveur une transmission du droit auquel il a été renoncé.

Art. 2127. [Toute cession ou transport, volontaire ou judiciaire, de créances privilégiées ou hypothécaires doit être enregistrée au bureau d'enregistrement où le titre créant la dette a été enregistré.

Un double du certificat de l'enregistrement doit être fourni au débiteur avec la copie du transport.

A défaut de l'accomplissement de ces formalités, la cession ou transport est sans effet à l'encontre d'un cessionnaire subséquent qui s'est conformé aux prescriptions ci-dessus.

Toute subrogation aux mêmes droits consentie par acte authentique ou sous seing privé doit être également enregistrée et signifiée.

Art. 2127. [Every conveyance or transfer, whether voluntary or judicial, of a privileged or hypothecary claim must be registered in the registry office in which the title creating the debt has been registered.

A duplicate of the certificate of its registration must be furnished to the debtor together with the copy of the transfer.

If these formalities be not observed the conveyance or transfer is without effect against subsequent transferees who have conformed to the above requirements.

All subrogations in such rights granted by authentic deeds or by private writings

Si la subrogation est acquise de plein droit, l'enregistrement s'en fait par la transcription de l'acte dont elle résulte avec déclaration à cet effet.

Mention du transport ou de la subrogation doit être faite à la marge de l'entrée du titre constituant la dette, renvoyant au numéro de l'entrée du transport ou subrogation].

must likewise be registered and notice thereof be given. If the subrogation take place by the sole operation of law, it may be registered by transcribing the document from which it results, with a declaration to that effect.

The transfer or subrogation must be mentioned in the margin of the registry of the title creating the debt, with a reference to the number of the entry of such transfer or subrogation.]

C. 1154 et s., 1574, 1986 et s., 2052.

Les codificateurs ont réellement abusé de l'enregistrement; ils en ont fait une orgie. Il était raisonnable que les hypothèques et les privilèges sur les immeubles fussent enregistrés afin que les tiers qui voudraient acquérir des droits sur ces mêmes immeubles pussent les connaître. Mais, du moment qu'ils en connaissent l'existence, peu leur importe de savoir à qui ils appartiennent, qu'au lieu d'appartenir à celui au profit duquel ils ont commencé d'exister, ils aient été transportés à une autre personne.

Cependant, le Code exige que si une créance hypothécaire ou privilégiée est transportée, le transport en soit enregistré. Il exige même qu'un double du certificat d'enregistrement soit remis au débiteur avec la copie du transport.

Non seulement les cessions volontaires doivent être enregistrées, mais il en est de même des cessions judiciaires.

Vous allez peut-être vous demander comment il se peut qu'il y ait une cession judiciaire. Cela se fait en matière de faillite. Lorsque les crédits du failli sont vendus en bloc, faut-il enregistrer les transports de créances garanties par des privilèges sur des

biens meubles? Le texte du Code ne paraît pas faire de distinction, et, pris à la lettre, il semblerait exiger qu'ils soient enregistrés. Mais je ne crois pas qu'ils doivent l'être, car il s'agit ici d'enregistrement de droits réels sur les immeubles, et il faut interpréter chaque texte suivant la matière à laquelle il se rapporte.

Faut-il enregistrer un transport qui est fait par testament? Par exemple, *Primus*, qui a une créance de \$1,000 contre *Secundus*, la lègue à *Tertius*. L'effet du legs est de transporter la créance à *Tertius*. C'est un transport volontaire, il doit donc être enregistré.

Quelles sont les conséquences de l'inobservation des formalités exigées par cet article? C'est la nullité de la cession en face du cessionnaire subséquent qui a fait enregistrer son transport. Par exemple, *Primus*, qui a une créance de \$1,000 contre *Secundus*, la transporte à *Tertius*, alors que celui-ci n'a pas encore fait enregistrer son transport conformément à notre article. *Primus* transporte la même créance à *Quartus*, qui, lui, fait enregistrer son transport. *Quartus* seul sera reconnu comme le cessionnaire et pourra se faire payer la créance par *Secundus*, comme si elle n'avait pas été déjà transportée à *Tertius*.

Le débiteur de la créance transportée peut-il se prévaloir du défaut d'observation des formalités exigées par l'article 2127? Je crois qu'il faut décider dans la négative, car le Code ne mentionne pas le débiteur comme un de ceux qui peuvent se prévaloir de ce défaut, et, quant à lui, la signification du transport est suffisante pour rendre le cessionnaire son créancier.

Non seulement, il faut faire enregistrer les transports de créances privilégiées ou hypothécaires qui ont été enregistrées, mais il faut faire enregistrer aussi les subrogations légales ou conventionnelles des mêmes créances. Comment se fait l'enregistrement dans ce cas? Si la subrogation est faite par convention, on fait enregistrer l'acte au moyen duquel elle est effectuée, comme s'il s'agissait d'un transport; on signifie cet acte au débiteur après l'avoir fait enregistrer, et on lui remet un double du certificat d'enregistrement.

Si la subrogation résulte d'une convention entre le débiteur et

un tiers qui lui a prêté l'argent pour payer le créancier, la signification est inutile, puisque le débiteur sait parfaitement qu'il y a subrogation, vu que c'est lui-même qui a passé les actes d'où elle résulte.

Voilà pour la subrogation conventionnelle. Si la subrogation est légale, vous savez qu'elle résulte du paiement fait par un tiers qui était tenu de la dette avec le débiteur ou pour lui, soit comme co-débiteur solidaire, soit comme caution. Alors l'enregistrement est fait au moyen de l'enregistrement de la quittance, et de sa signification au débiteur accompagnée de la remise d'un double du certificat d'enregistrement.

On doit, en faisant effectuer l'enregistrement, faire enregistrer une déclaration qui fait connaître la subrogation qui résulte de ce paiement.

La subrogation légale peut aussi résulter du paiement par un créancier postérieur en rang au créancier privilégié ou hypothécaire, et elle résulte aussi du paiement par l'acquéreur d'un immeuble au créancier auquel cet immeuble est hypothéqué. Comment, dans ce cas, doit se faire l'enregistrement de la subrogation? C'est par l'enregistrement de la quittance, et la remise au débiteur avec la copie de cette quittance d'un double du certificat d'enregistrement.

Il y a encore subrogation légale d'après l'article 1156 au profit de l'héritier bénéficiaire qui paie de ses propres deniers une dette de la succession. Dans ce cas, l'enregistrement de la subrogation se fait au moyen de l'enregistrement de la quittance et de sa signification au débiteur, accompagnée de la remise d'un double du certificat d'enregistrement.

En faisant effectuer l'enregistrement on doit faire enregistrer aussi une déclaration indiquant comment l'héritier se trouve alors subrogé au créancier qu'il a payé.

Enfin, il y a encore subrogation légale d'après l'article 1156, lorsqu'une dette due par un des époux a été payée par la communauté.

Si la dette payée était garantie par un privilège sur un immeuble ou une hypothèque, le conjoint de celui dont la dette a été payée est subrogé jusqu'à concurrence de sa part de commu-

nauté au créancier. Pour faire enregistrer la subrogation, dans ce cas, on doit faire enregistrer la quittance avec une déclaration indiquant la subrogation qui en résulte, puis faire signifier cette quittance à l'époux dont la dette a été payée, et lui remettre un double du certificat d'enregistrement. Toutes ces formalités, parfaitement inutiles suivant moi, sont encore insuffisantes: il faut, en outre, que le transport ou la subrogation soit mentionné en marge de l'enregistrement de la subrogation elle-même.

Une question très intéressante sur l'application de cet article s'est présentée dans la cause de Goyet vs. Dupré & Couture tiers-saisi. Dupré avait vendu à Couture pour \$17,000 un certain immeuble, et avait transporté à un nommé Boisvert la balance du prix qui lui restait dû. Goyet ayant obtenu un jugement contre Dupré, pratiqua une saisie-arrêt entre les mains de Couture. Celui-ci ayant déclaré qu'il ne devait rien à Dupré, Goyet contesta cette déclaration. Il fut prouvé que le transport de la créance du prix à Boisvert n'avait été enregistré qu'après l'enregistrement de la saisie-arrêt de Goyet. La question qui s'est présentée devant la cour était de savoir si Goyet, le saisissant, pouvait invoquer le défaut d'enregistrement du transport à Boisvert. Cette question revenait à savoir si la saisie-arrêt constitue une cession de la créance saisie-arrêtée. La Cour de Révision de Montréal a décidé qu'elle n'était pas une cession, et qu'elle ne le devenait que lorsque le jugement de la cour avait ordonné au tiers-saisi de payer au saisissant.

Art. 2128. [Le bail d'immeubles pour un terme excédant un an ne peut être invoqué à l'encontre d'un tiers-acquéreur s'il n'a été enregistré].

Art. 2128. [The lease of an immoveable for a period exceeding one year cannot be invoked against a subsequent purchaser unless it has been registered.]

C. 1663.

Avant le Code Civil, si un immeuble loué était aliéné par le locateur, l'acquéreur pouvait expulser le locataire, car celui-ci

n'avait aucun droit réel dans la chose louée. Tout son droit consistait dans une créance contre le locateur. Cela a été changé par l'article 1663 du Code Civil. Cet article déclare que le locataire ne peut être expulsé par l'acquéreur, à moins que le bail ne contienne une stipulation expresse à cet effet et n'ait été enregistré.

Notre article suppose un bail qui ne renferme pas cette stipulation, et il décide que si le bail est pour plus d'une année, il ne peut être opposé au tiers-acquéreur s'il n'a pas été enregistré. Cela ne suppose pas qu'aujourd'hui le locataire acquiert par son bail un droit réel dans la chose louée. Comme autrefois, ce bail ne lui donne qu'une créance contre son locateur. Mais, comme il peut opposer son droit à l'acquéreur, l'effet pour celui-ci est le même que si ce droit était un droit réel.

Que faut-il entendre ici par tiers-acquéreur? Est-ce l'acquéreur de la pleine propriété seulement? Ou bien, cela comprend-il aussi l'acquéreur d'autres droits réels, comme un usufruit, une servitude, une hypothèque? Je crois qu'il faut comprendre sous ce mot tout tiers qui acquiert un droit réel sur l'immeuble, car ils sont en réalité des tiers-acquéreurs, et il y a la même raison de les protéger que pour l'acquéreur de la pleine propriété.

Art. 2129. [Tout acte portant quittance de plus d'une année de loyer d'un immeuble par anticipation, ne peut être opposé à un tiers-acquéreur, s'il n'a été enregistré avec désignation de l'immeuble].

Art. 2129. [No act containing a discharge from the rent of an immoveable for more than one year in anticipation, can be invoked against a subsequent purchaser unless it has been registered, together with a description of the immoveable.]

Voici le cas supposé par cet article: *Primus* ayant loué à *Secundus* pour cinq ans, à raison de \$500 par année, le numéro 20 du quartier du Palais, le vend ensuite à *Tertius*. Si le bail a été enregistré, *Tertius* ne peut expulser *Secundus*, mais alors on présume que *Primus* a cédé à *Tertius* son droit au loyer; il peut

donc se le faire payer ; mais lorsqu'il vient le demander à *Secundus*, celui-ci lui dit qu'il l'a payé d'avance, et il produit une quittance de *Primus* qui constate le fait ; *Secundus* peut-il opposer cette quittance à *Tertius* ? Il faut distinguer : si la quittance est pour une année, ou moins d'une année d'avance, *Secundus* peut l'opposer à *Tertius* sans qu'elle ait été enregistrée. Si, au contraire, la quittance est pour plus d'une année d'avance, il faut, pour qu'elle puisse être opposée à *Tertius*, qu'elle ait été enregistrée.

CHAPITRE III.

DU RANG QUE LES DROITS RÉELS ONT ENTRE EUX.

Art. 2130. Les droits privilégiés qui ne sont pas assujettis à l'enregistrement prennent rang suivant leur ordre respectif.

Les droits qui sont assujettis à l'enregistrement et qui ont été enregistrés dans les délais fixés ont leur effet suivant les dispositions contenues au chapitre qui précède.

Hors les cas ci-dessus et celui des articles 2088 et 2094, les droits réels ont rang suivant la date de leur enregistrement.

Si néanmoins deux titres créant hypothèque sont entrés le même jour et à la même heure, ils viennent ensemble par concurrence.

Si un titre d'acquisition et un titre créant hypothèque re-

Art. 2130. Privileged rights which are not subject to registration take precedence according to their respective rank.

Rights subject to registration and which have been registered within the prescribed delays, take effect according to the provisions contained in the preceding chapter.

Except the above cases and the case of articles 2088 and 2094, real rights rank according to the date of their registration.

If however two titles creating hypothec be entered for registration on the same day and at the same hour they rank together.

If a deed of purchase, and a deed creating a hypothec, both

lativement au même immeuble sont entrés en même temps, la priorité du titre établit le droit de préférence.

[Aucune hypothèque, excepté celle en faveur des compagnies d'assurance mutuelle pour le recouvrement des contributions des assurés, n'a d'effet sans enregistrement].

affecting the same immovable, be entered at the same time, the more ancient deed takes precedence.

[No hypothec has any effect without registration, except that of mutual insurance companies for the amount which the parties insured are liable to contribute.]

C. 2033, 2047; N. 2134, 2147.

Il s'agit, dans le chapitre qui commence par cet article, non plus de savoir à qui les droits réels sur des immeubles peuvent être opposés, mais du rang qu'occupent entre eux les droits réels qui ont été enregistrés.

Il était inutile de parler des privilèges dont l'enregistrement n'est pas nécessaire, car nous avons vu comment leur rang est réglé. Mais, s'il s'agit de droits réels qui doivent être enregistrés, leur rang dépend, en général, de la date de leur enregistrement, sauf, bien entendu, que lorsqu'un délai est donné pour faire enregistrer un droit, l'enregistrement fait pendant le délai produit un effet rétroactif.

Mais une difficulté se présente lorsque deux droits réels ont été enregistrés le même jour. Si ce sont des hypothèques qui ont été enregistrées le même jour et à la même heure, elles viennent par concurrence. Remarquez que nous n'avons pas à nous occuper de savoir laquelle des deux hypothèques a été inscrite la première dans le livre du régistrateur destiné aux transcriptions ou aux inscriptions, car, comme vous le verrez, la date d'un enregistrement n'est point celle où il est fait dans l'un ou l'autre de ces livres, mais celle de la présentation du titre au régistrateur pour le faire enregistrer.

C'est pour cela que le texte parle de deux documents créant des hypothèques qui sont présentées le même jour et à la même heure.

Remarquez que le Code ne tient compte que du jour et de l'heure, non des minutes. Il ne tient pas compte, non plus, du numéro que le régistrateur a donné à l'enregistrement.

Si de deux documents présentés le même jour et à la même heure l'un est un titre d'acquisition et l'autre un titre créant une hypothèque, leur rang dépend de la date du titre.

Veillez ne pas oublier aussi ce que je vous ai dit sur l'article 2098, du cas où des droits réels sont créés par un acquéreur qui n'a pas fait enregistrer son titre d'acquisition. Cet article dit que l'enregistrement de ces droits réels est sans effet tant que le titre d'acquisition n'a pas été enregistré, et je vous ai cité le jugement de la Cour de Révision dans la cause de *Délisle vs. Racine*, d'après lequel tous les enregistrements de droits réels faits avant l'enregistrement du titre d'acquisition, sont censés avoir eu lieu le jour de l'enregistrement de ce titre.

La même chose a été décidée par la Cour d'Appel dans la cause d'*Archambault et Thouin et al.* (R. O., 3 B. R., 389).

Ce que dit le dernier alinéa de cet article n'est que la répétition de ce que nous avons vu plusieurs fois, à savoir qu'une hypothèque non enregistrée ne peut être opposée aux tiers.

CHAPITRE IV.

DU MODE ET DES FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT.

C. 2147a, 2147b.

Art. 2131. L'enregistrement se fait par transcription ou par inscription.

Il peut être renouvelé de temps à autre, sans néanmoins interrompre la prescription, à la demande du créancier, ses ayants-cause ou toute autre personne intéressée ou qui pourrait requérir l'enregistre-

Art. 2131. Registration is effected at length or by memorial.

It may from time to time, without however interrupting prescription, be renewed upon the demand of the creditor or his assigns or of any other person interested or entitled to demand registration. The re-

ment. Ce renouvellement se fait par la transcription, dans un registre tenu à cet effet, d'un avis au régistreur, désignant le document et la date de son enregistrement primitif, la propriété affectée et la personne qui en est alors en possession; et mention est faite en marge de l'enregistrement primitif, du volume et de la page où est transcrit l'avis de renouvellement.

Si le titre a été enregistré originairement dans une autre circonscription d'enregistrement et qu'il n'en ait pas été transmis de copie au bureau de la nouvelle circonscription, l'avis de renouvellement doit faire mention du lieu où le document a été ainsi enregistré.

Il est tenu un index des livres employés à l'enregistrement des avis de renouvellement, et chaque avis est entré dans l'index sous les noms du créancier, du débiteur et du propriétaire de l'immeuble tel que porté dans l'avis.

newal is made by transcribing, in a register kept for that purpose, a notice to the registrar designating the document, the date of its original registration, the immoveable affected and the person who is then in possession of it; and the volume and page in which the notice of renewal is registered must be referred to in the margin of the original registration.

If the title were originally registered in another registration division and a copy thereof have not been transmitted to the registry office of the new division, such renewal must mention the place where the title has been so registered.

An index must be kept for the books used for the registration of notices of renewal, and each notice is entered in the index both under the names of the creditor and of the debtor and under that of the owner of the immoveable as given in the notice.

C. 2147a, 2147b.

En France, autrefois, il y avait une difficulté pour savoir comment devait se faire l'enregistrement dans tel ou tel cas: cela provenait de ce que l'enregistrement par transcription n'était point toujours permis. Comme vous le voyez, cette difficulté ne

se présente pas chez nous, puisque l'on peut toujours enregistrer soit par transcription, soit par inscription. Cela est laissé au choix de celui qui fait effectuer l'enregistrement.

Il est à regretter qu'on n'ait pas plus souvent recours à l'enregistrement par inscription. L'enregistrement par transcription remplit les registres du régistrateur de toute espèce de choses inutiles, qui ne font qu'augmenter la dépense de l'enregistrement, et rendre plus difficiles les recherches qu'on veut faire. Dans certains grands bureaux d'enregistrements, comme par exemple celui de Montréal, le registre des transcriptions forme un si grand nombre de volumes, qu'il constitue, pour ainsi dire, toute une bibliothèque.

Que l'enregistrement ait été fait par transcription ou par inscription, il peut être renouvelé en tout temps, si celui qui l'a fait effectuer le désire.

En France, tous les enregistrements doivent être renouvelés tous les dix ans. Il n'en est pas ainsi chez nous, et, sauf lorsqu'un cadastre a été mis en vigueur pour la première fois, personne n'est obligé de faire renouveler un enregistrement.

Le renouvellement d'un enregistrement, lorsqu'il a lieu, se fait au moyen d'un avis au régistrateur désignant le document dont on désire renouveler l'enregistrement, indiquant la date de son enregistrement, l'immeuble sur lequel il existe, le droit réel que l'enregistrement a rendu public, et le nom de la personne qui en est en possession. En marge de l'enregistrement primitif, le régistrateur mentionne le renouvellement, avec l'indication du registre et de la page où il se trouve.

Si un enregistrement a été fait primitivement dans une autre circonscription, l'avis du renouvellement doit indiquer où il a été fait.

SECTION I.

DE LA TRANSCRIPTION.

Art. 2132. La transcription se fait en transcrivant en entier sur le registre, le titre ou do-

Art. 2132. Registration at length is effected by transcribing on the register the title or

cument qui crée le droit ou qui y donne lieu, ou un extrait de ce titre fait et certifié suivant les dispositions de l'article 1216.

L'erreur d'omission ou de commission dans la transcription d'un document, ou dans le document présenté pour enregistrement, ne peut affecter la validité de cet enregistrement que si elle tombe sur quelque disposition essentielle qui doit être consignée dans un bordereau ou dans un certificat du régistrateur.

document which creates or gives rise to the right, or an extract from such title made and certified according to the provisions of article 1216.

Errors of omission and commission in the registration at length of any document or in the document presented for registration do not affect the validity of such registration unless they occur in some material provision which should be noticed in a memorial or in a registrar's certificate.

L'enregistrement par transcription consiste à faire copier en entier, et littéralement, le document qu'il s'agit d'enregistrer, ou un extrait de ce document fait tel qu'exigé par l'article 1216.

Le dernier alinéa de notre article contient une disposition importante. Il décide qu'une erreur commise en effectuant un enregistrement n'en affecte pas la validité, à moins qu'elle ne tombe sur une disposition essentielle qui devrait se trouver dans le bordereau, si l'enregistrement se faisait par inscription.

Nous verrons bientôt, lorsque nous étudierons l'enregistrement par inscription ce que doit contenir le certificat du régistrateur.

Art. 2133. Les avis mentionnés dans les articles 2026, 2106, 2115, 2116, 2120 et 2121, doivent être transcrits.

Art. 2133. The notices mentioned in articles 2026, 2106, 2115, 2116, 2120 and 2121 must be registered at length.

Il s'agit ici de l'avis désignant un immeuble affecté d'hypothèques légales ou judiciaires, ou par une séparation de patrimoines, ou par un douaire coutumier.

Art. 2134. Pour obtenir l'enregistrement par transcription d'un acte authentique il suffit d'en produire une copie ou un extrait certifié par le notaire si l'acte est en minute; ou l'original même si l'acte est en brevet.

Si le titre est sous seing privé il doit être préalablement prouvé de la même manière que les bordereaux, tel que ci-après prescrit.

Pour les actes authentiques, ce que dit le premier alinéa de notre article est inutile, car vous avez vu que les copies de ces actes signées et certifiées par la personne qui a la garde légale des minutes font preuve du contenu de ces minutes.

S'il s'agit d'un acte sous seing privé, il faut faire la preuve que cet acte a été réellement fait. Cette preuve se fait comme celle d'un bordereau pour l'enregistrement par inscription.

Art. 2135. L'enregistrement par transcription est certifié sur le document, avec mention du jour et de l'heure auxquels il a été entré, ainsi que du livre et de la page où il a été transcrit, avec le numéro de l'entrée et de l'enregistrement.

Ceci n'affecte aucunement la validité de l'enregistrement; c'est une disposition purement de droit administratif.

Le régistrateur qui fait un enregistrement par transcription doit donner un certificat indiquant le jour et l'heure de cet enregistrement, le volume dans lequel il a été fait, et la page de ce volume, ainsi que le numéro d'ordre de sa présentation et de son enregistrement.

Art. 2134. Registration at length of an authentic deed may be obtained upon the production of a copy or extract thereof certified by the notary, if he have kept the original of record, if it have been delivered by the notary.

If the title be a private writing it must be proved in the manner hereinafter prescribed with respect to memorials.

Art. 2135. The certificate of registration at length is written upon the document itself and mentions the day and hour at which it was entered, and the book and page in which it has been so registered, with the number under which it was so entered and registered.

SECTION II.

DE L'INSCRIPTION.

Art. 2136. L'inscription se fait au moyen d'un bordereau ou sommaire contenant l'énonciation des droits réels qu'une partie intéressée entend conserver, et qui est remis au régistrateur et transcrit sur le registre.

Art. 2136. Registration by memorial is effected by means of a summary setting forth the real rights which the party interested wishes to preserve, which is delivered to the registrar and transcribed upon the register.

N. 2148.

Art. 2137. Le bordereau est par écrit et peut être fait à la demande de toute partie intéressée ou obligée à le faire enregistrer et il doit être attesté par deux témoins qui le signent.

Le bordereau peut aussi être fait suivant l'article 2144a.

La partie qui requiert le bordereau doit y apposer son nom, et si elle ne peut écrire, son nom peut y être apposé par une autre personne, pourvu qu'il soit accompagné de la marque ordinaire du requérant faite en présence des témoins.

Il peut être fait pour la Couronne, par le trésorier de la province, ou par un autre officier de la Couronne ayant le document entre ses mains, et il

Art. 2137. The memorial must be in writing and may be made at the request of any party interested in or bound to effect the registration, and must be attested by two subscribing witnesses.

The memorial may also be made according to article 2144a.

The party requiring the memorial must subscribe his name to it, and, if he cannot write, his name may be subscribed by another, provided it be accompanied by the ordinary mark of such party made in the presence of the attesting witnesses.

The memorial may be made on behalf of the Crown by the Provincial Treasurer or other

doit contenir le nom, emploi et domicile de la personne par qui le bordereau est fait.

officer of the Crown, in whose hands the document is, and it must state the name, office and domicile of the person by whom it is made.

S. ref., art. 5835; 52 Vict., ch. 26.

Art. 2138. Lorsqu'il y a plus d'un écrit pour compléter le droit dans la personne qui réclame l'enregistrement, ils peuvent être compris dans un seul bordereau, sans qu'il soit nécessaire d'y insérer plus d'une fois la désignation des parties et des immeubles ou autres biens.

Art. 2138. When there are more writings than one to complete the rights of the person requiring registration, they may be all included in one memorial without its being necessary to insert more than once therein the description of the parties or of the immovables or other property.

Art. 2138a. Il suffit d'un seul bordereau dans le cas de plusieurs obligations, titres, ou droits, provenant d'un même débiteur, dans un ou plusieurs immeubles, au profit du même créancier ou acquéreur. Il en est de même pour plusieurs titres successifs et translatifs de la même propriété.

Art. 2138a One memorial is sufficient, in the case of several obligations, titles or claims, from the same debtor, upon one or more immovables in favor of the same creditor or acquirer, and also in the case of several successive titles and transfers of the same property.

S. ref., art. 5836.

Art. 2139. Le bordereau doit déclarer:

1° La date du titre et le lieu où il a été passé;

Si c'est un acte notarié, le

Art. 2139. The memorial must set forth:

1. The date of the title and the name of the place where it was executed;

nom du notaire qui en a gardé la minute ou si c'est un acte en brevet le nom des notaires ou du notaire et des témoins qui l'ont signé; s'il est sous seing privé, le nom des témoins qui y ont signé; si c'est un jugement ou autre acte judiciaire, l'indication du tribunal;

2° La nature du titre;

3° La description des parties créancières, débitrices ou autres;

4° La description des biens affectés au droit réclamé, ainsi que de la partie qui requiert l'enregistrement;

5° La nature du droit réclamé et si c'est une créance en deniers, le montant de la somme dûe, le taux des intérêts, et la mention des frais de justice s'il y en a.

A défaut d'indication du taux d'intérêt, l'inscription ne conserve pas droit aux intérêts excédant le taux légal.

Art. 2140. Le bordereau est présenté au régistrateur avec le titre du document, ou une copie authentique du titre, et il doit être reconnu par les parties qui l'ont fait ou l'une d'elles, ou prouvé par le serment d'un des témoins qui l'ont signé.

If it be a notarial act, the name of the notary who keeps the original thereof, or the name of the notaries or of the notary and witnesses who signed it, if the original have been delivered; if it be a private writing the names of the subscribing witnesses; if it be a judgment or other judicial act, it must designate the court;

2. The nature of the title;

3. The description of the creditors and debtors and other parties thereto;

4. The description of the property subject to the right claimed, and that of the party requiring registration;

5. The nature of the right claimed, and, if it be a claim for money, the amount due, the rate of interest, and the costs if there be any.

If the rate of interest be not specified, the registration does not preserve the right to interest beyond the legal rate.

Art. 2140. The memorial is delivered to the registrar together with the title or document, or an authentic copy of the title, and must be acknowledged by all or one of the parties to it, or be proved by the oath of one of the subscribing witnesses.

Art. 2141. Lorsque le bordereau est fait en tout endroit dans le Canada, la preuve en est faite dans le Bas-Canada par la déposition sous serment d'un des témoins, attestée par un juge de la Cour du Banc du Roi ou de la Cour Supérieure, ou un des commissaires de cette dernière cour autorisés à recevoir les affidavits, ou devant un juge de paix, un notaire, le registraire ou son député.

Art. 2142. Lorsque le bordereau est fait dans le Haut-Canada, la preuve y peut être faite de la même manière et attestée par un juge de la Cour du Banc du Roi, ou de la Cour des plaidoyers communs, ou devant un juge de paix, ou un notaire, ou devant un des commissaires de la Cour Supérieure du Bas-Canada.

Art. 2143. S'il est fait dans toute autre possession anglaise, la déposition peut y être attestée par le maire de la localité, le juge en chef ou juge de la Cour Suprême, ou devant un commissaire autorisé à recevoir les dépositions sous serment qui doivent servir dans les cours du Bas-Canada.

Art. 2141. When the memorial is executed in any part of Canada it may be proved in Lower Canada, by the affidavit of one of the witnesses, sworn to before a judge of the court of Queen's Bench, or of the Superior Court, or a commissioner of the latter court for taking affidavits, or before a justice of the peace, a notary, the registrar, or his deputy.

Art. 2142. When the memorial is executed in Upper Canada, proof thereof may be there made and attested in the same manner before a judge of the Court of Queen's Bench or of the Court of Common Pleas, or before a justice of the peace, or a notary, or before a commissioner of the Superior Court for Lower Canada.

Art. 2143. When it is executed in any other British possession it may be proved therein by an affidavit sworn to before the mayor of the place, the chief justice or a judge of the supreme court, or before a commissioner authorized to take affidavits to be used in the courts of Lower Canada.

Art. 2144. S'il est fait dans un Etat étranger, la déposition peut être attestée par tout ministre, chargé d'affaires, ou consul de Sa Majesté dans cet Etat.

Art. 2144a. Le bordereau peut aussi être fait devant notaire par acte en minute ou en brevet.

Le bordereau ainsi fait n'a pas besoin d'être attesté devant témoin, ni prouvé par serment, ni d'être accompagné du titre qu'il résume, nonobstant les dispositions des articles 2137 et 2140 de ce Code, et peut contenir le numéro officiel, même si tel numéro ne se trouve pas dans le titre qu'il résume.

52 Vict., ch. 26, art. 2, remplaçant l'art. 5837 des *S. ref.*

Art. 2145. Sur présentation d'un bordereau pour inscription, le régistrateur est tenu d'inscrire sur le dos du titre les mots: "*Enregistré par bordereau,*" en y ajoutant l'indication du jour, de l'heure et du temps auxquels le bordereau a été entré, ainsi que du livre et de la page où il a été enregistré, avec le numéro de cette entrée et enregistrement. Ce cer-

Art. 2144. If it be executed in a foreign country the affidavit may be sworn to before any minister, or *chargé d'affaires*, or consul of Her Majesty in such foreign state.

Art. 2144a. The memorial may also be executed before a notary by deed *en minute* or *en brevet*.

The memorial so executed need not be attested before a witness nor proved under oath nor be accompanied by the title of which it is a memorial, notwithstanding the provisions of articles 2137 and 2140 of this code, and may contain the official number even if such number be not in the title of which it is a memorial.

Art. 2145. When any memorial of a title is presented for registration the registrar is bound to endorse upon such title the words "registered by memorial," mentioning the day, hour and time at which such memorial is entered, and also in what book and page and under what number the same is entered and registered. And he must sign such certificate.

tificat est signé par le registra-
teur.

Le bordereau demeure parmi
les archives du bureau d'enre-
gistrement et en fait partie.

The memorial remains
among the records of the
registry office and forms part
thereof.

Art. 2145a. *Cet article, tel
qu'il se lit à l'art. 5838 des S.
ref., est abrogé.*

Art. 2145a. *As contained in
article 5838, R. S. Q., is repeal-
ed by 52 V., c. 26, s. 3.*

52 Vict., ch. 26, art. 3.

Art. 2146. Toute demande
ou bordereau pour la conserva-
tion d'intérêts ou arrérages de
rente doit en indiquer le mon-
tant ainsi que le titre en vertu
duquel ils sont dus, [et être ac-
compagnée d'une déposition
sous serment du créancier que
le montant est dû].

Art. 2146. Every claim or
memorial for the preservation
of interest or of arrears of rent
must specify the amount there-
of and the title under which
they are due, [and be accom-
panied by the affidavit of the
creditor that such amount is
due.]

C. 2125.

Art. 2147. Les dispositions
de cette section s'appliquent
au besoin également à tout do-
cument ou titre qui n'affecte
pas les immeubles, mais dont
l'enregistrement est requis
par quelque loi spéciale, à
moins de dispositions con-
traires.

Art. 2147. The provisions of
this section apply if necessary
to any documents or titles
which do not affect immove-
ables, but the registration of
which is required by some
special law, unless it be other-
wise provided.

Art. 2147a. Les avis, déclara-
tions et bordereaux mention-
nés aux articles 2026, 2098,

Art. 2147a. The notices, de-
clarations and memorials men-
tioned in articles 2026, 2098,

2106, 2107, 2111, 2115, 2116, 2120, 2121, 2125, 2131, 2132, 2133, 2136, 2146, 2161, 2168 et 2172, peuvent être donnés, soit sous seing privé, soit par acte notarié en minute ou en brevet. Cet avis, déclarations ou bordereaux, s'ils sont en brevet ou sous seing privé, doivent demeurer dans le bureau du régistrateur, mais s'ils sont faits en minute, il suffit de lui en délivrer une copie authentique.

Le certificat d'enregistrement n'est mis sur ces avis, déclarations ou bordereaux, que s'il est demandé.

2106, 2107, 2111, 2115, 2116, 2120, 2121, 2125, 2131, 2132, 2133, 2136, 2146, 2161, 2168 and 2172, may be given either under private seal or by notarial deed, *en minute* or *en brevet*.

Such notices, declarations or memorials, if *en brevet* or under private seal, must remain in the registry office, but if *en minute* the delivery of an authentic copy is sufficient.

The certificate of registration is affixed to such notices, declarations or memorials, only if it be demanded.

52 Vict., ch. 26, art. 4, remplaçant l'art. 5839 des *S. ref.*

Art. 2147b. Les avis et déclarations mentionnés dans les articles 2098, 2131 et 2172 peuvent être donnés aux régistrateurs pour les intéressés par toute personne quelconque, parente ou non. Ils peuvent l'être aussi par les femmes mariées, les interdits et les mineurs eux-mêmes.

Art. 2147b. The notices and declarations mentioned in articles 2098, 2131 and 2172, may be given to registrars for those interested, by any person whomsoever, whether related or not. They may also be given by married women, interdicted persons, and the minors themselves.

S. ref., art. 5839; C. 2087.

La plupart des détails de ces articles sont plutôt de droit administratif que de droit civil.

D'abord, que doit contenir le bordereau? Il doit indiquer le

droit réel qu'on veut rendre public par l'enregistrement, et la manière dont il a été créé: c'est là l'essentiel. En conséquence, il doit indiquer la nature du titre dont il est le sommaire, le nom du notaire qui l'a passé, si c'est un acte authentique, ou si c'est un acte sous seing privé, le nom des témoins qui l'ont signé, les noms des parties, la nature du droit qu'on veut rendre public, et enfin la désignation de l'immeuble affecté.

S'il y a plusieurs écrits pour établir un droit, on peut les résumer dans un seul bordereau. Il y a même plus: si plusieurs obligations ont été contractées par un même débiteur en faveur d'un même créancier, on peut les mettre toutes sur un même bordereau.

Il en est de même s'il y a plusieurs titres successifs de transmission de propriété d'un immeuble: Par exemple, *Primus* vend à *Secundus*, qui le revend à *Tertius*, lequel revend à son tour à *Quartus*, l'immeuble numéro 20 du quartier Saint-Pierre. Si *Quartus* veut faire enregistrer son titre et ceux de ses auteurs par bordereau, un seul bordereau suffira pour indiquer toutes ces transmissions de propriété.

Voilà ce que doit contenir le bordereau. Maintenant, par qui doit-il être préparé? Il doit l'être par la personne qui veut faire effectuer l'enregistrement, ou par une autre personne à sa demande.

Il est inutile de dire que le bordereau doit être par écrit, et qu'il doit être signé par la partie qui le fait ou le fait faire. Sa signature doit être attestée par deux témoins. Le bordereau ainsi préparé est présenté au régistrateur, avec le titre qui a créé le droit réel qu'on veut rendre public.

Pourquoi faut-il que la personne qui veut faire enregistrer présente le titre en même temps que le bordereau qui en contient le sommaire, puisque le titre lui-même ne doit pas être transcrit? C'est pour deux raisons: d'abord, pour que le régistrateur mette sur ce titre le certificat d'enregistrement, et, ensuite, pour qu'il puisse constater que le bordereau ne renferme pas plus que le titre même.

Le bordereau doit être reconnu devant le régistrateur par la partie qui l'a signé, si c'est elle qui le présente. Si c'est une

autre personne, il doit être prouvé par un des témoins qui ont attesté la signature de la partie qui l'a fait faire. Cette preuve se fait au moyen d'une déposition assermentée, reçue par un juge de la Cour du Banc du Roi ou de la Cour Supérieure, ou par un commissaire de la Cour Supérieure autorisé à recevoir des affidavits, ou par un juge de paix, ou bien par le régistrateur, ou par son député.

Si un bordereau a été préparé pour une corporation, il va de soi qu'il doit être signé par quelqu'un qui a qualité pour la représenter. Je crois que le président ou le gérant doivent être présumés avoir une autorisation suffisante à cet effet.

Si le bordereau a été préparé dans la Province d'Ontario ou dans un autre pays, le Code indique en détail les personnes qui ont le droit de recevoir la déposition assermentée des témoins qui attestent la signature de la partie.

Originellement, un bordereau ne pouvait être que sous seing privé, mais le statut 53 Vic., ch. 26, qui forme maintenant l'article 2144a, permet de le faire devant notaire. Il va de soi qu'alors il n'a pas besoin d'être attesté.

L'article 2147a permet de faire faire par un notaire tous les autres bordereaux dont il est question à propos d'enregistrement.

Maintenant, comment se fait l'enregistrement d'un bordereau après qu'il a été préparé? Comme je vous l'ai dit déjà, il est présenté au régistrateur avec le document dont il est le sommaire, et reconnu par la partie qui l'a fait, ou par un des témoins qui l'ont signé. Mais il est évident que s'il a été fait devant un notaire, cette reconnaissance ou cette preuve ne sont pas nécessaires.

Une question importante se présente au sujet de l'enregistrement par bordereau. Nous venons de voir que le Code exige l'observation d'un grand nombre de formalités pour la confection et la preuve du bordereau; si toutes ces formalités ne sont pas observées, l'enregistrement du bordereau est-il nul? Je crois qu'il faut répondre par une distinction: si l'enregistrement a été fait de manière à indiquer aux tiers le droit enregistré, l'enregistrement est valide; au cas contraire, il est nécessaire. Par

exemple, toutes ces formalités d'attestations de la signature, etc., sont sans intérêt pour les tiers qui veulent acquérir des droits réels sur l'immeuble affecté.

Mais, alors, direz-vous, pourquoi toutes ces formalités? C'est pour la protection, non point des tiers qui voudraient acquérir des droits réels sur des immeubles, mais du régistreur lui-même, lequel pourrait être tenu responsable en dommages s'il enregistrerait un droit qui n'existerait pas.

CHAPITRE V.

DE LA RADIATION DE L'ENREGISTREMENT DES DROITS RÉELS.

Art. 2148. L'enregistrement d'un droit réel, ou le renouvellement, est rayé du consentement des parties, ou en vertu d'un jugement rendu en dernier ressort ou passé en force de chose jugée.

La quittance d'une créance comporte un consentement à la radiation.

Tout notaire qui passe une quittance totale ou partielle d'hypothèque, est tenu de la faire enregistrer au bureau auquel il appartient, suivant les dispositions contenues dans l'acte des 27 et 28 Vict., chap. 40.

Le créancier est tenu de voir à ce que la quittance soit enregistrée et est responsable de tous frais qui peuvent résulter du défaut d'enregistrement, et il ne peut être tenu de donner

Art. 2148. The registration of real rights, or the renewal thereof, may be cancelled with the consent of the parties, or in virtue of a judgment from which there is no appeal, or which has become final.

The acquittance of a debt implies a consent to its being cancelled.

Any notary who executes a total or partial discharge of a hypothec, is bound to cause the same to be registered in the proper division, according to the statute 27th and 28th Vict. ch. 40.

The creditor is bound to see that the discharge is registered, and is responsible for any costs that may be incurred in consequence of non-registration, and he cannot be compelled to grant a discharge,

la quittance, s'il ne lui est mis en main une somme suffisante pour acquitter les frais d'enregistrement et de transmission. unless a sufficient sum is placed in his hands to pay for the registration and transmission.

N. 2153.

Vous avez vu comment s'effectue l'enregistrement soit par transcription, soit par inscription; nous allons voir maintenant comment on peut détruire un enregistrement, comment on peut le faire disparaître, le *rayé*, suivant l'expression technique.

La radiation d'un enregistrement impose au régistrateur une responsabilité très grave, et vous allez voir que dans certains cas elle exige de lui des connaissances légales très étendues. Le Code dit que la radiation se fait soit du consentement des parties, soit en vertu d'un jugement.

Que faut-il entendre par *parties*? Il faut entendre le titulaire du droit enregistré, car quant à celui contre l'immeuble duquel l'enregistrement a eu lieu, je ne vois pas la nécessité de son consentement, puisque la radiation est exclusivement dans son intérêt. Cette radiation est comme la remise d'une obligation; or celle-ci, vous le savez, n'exige point une convention entre le créancier et le débiteur.

Quant au jugement en vertu duquel une radiation d'enregistrement peut avoir lieu, il faut que ce soit un jugement en dernier ressort, c'est-à-dire, sans appel, ou que, s'il était susceptible d'appel, le droit d'en appeler ait été perdu, soit parce que celui contre lequel il a été rendu y a acquiescé, soit parce que le délai d'appel est passé. Le jugement dans ces deux derniers cas est appelé par le Code jugement passé en force de chose jugée.

Le jugement est en dernier ressort si le montant demandé était de moins de \$100.

Il était bien inutile de dire que la quittance d'une obligation comporte le consentement à la radiation de son enregistrement, car cela va de soi.

J'appelle votre attention sur l'obligation imposée aux notaires qui passent des quittances de les faire enregistrer. Il est bien

évident qu'ils ont droit de se faire payer l'honoraire de l'enregistrement par la partie en faveur de laquelle la quittance est passée.

La même obligation est imposée au créancier qui donne la quittance, mais, avant de la signer, il a droit de se faire payer par le débiteur le coût de l'enregistrement.

Si le notaire qui passe la quittance, ou le créancier qui la consent ne la font point enregistrer, ils sont responsables en dommages envers le débiteur. Le dommage que peut subir celui-ci consistera, par exemple, dans le fait que l'obligation ne paraissant pas au bureau d'enregistrement avoir été éteinte, cela lui aura fait manquer une vente avantageuse.

Art. 2149. Si la radiation n'est pas consentie, elle peut être demandée au tribunal compétent par le débiteur, le tiers-détenteur, le créancier hypothécaire subséquent, la caution et par toute partie intéressée, avec dommages-intérêts dans le cas où ils peuvent être dûs.

Art. 2149. If the cancelling be not consented to, it may be demanded from the proper court by the debtor or other holder, by any subsequent hypothecary creditor, by a surety, or by any party interested, together with whatever damages may be due.

N. 2159.

Si la radiation de l'enregistrement n'est point consentie par le créancier, elle peut être ordonnée par le tribunal compétent, à la demande de la partie qui est intéressée à faire disparaître l'enregistrement.

Le tribunal compétent est la Cour Supérieure, car c'est le tribunal qui a juridiction dans tous les cas où cette juridiction n'est pas donnée à un autre tribunal.

Mais dans quel district l'action doit-elle être intentée. En France, elle doit l'être devant le tribunal dans le territoire duquel l'enregistrement a été effectué. Comme aucune attribution spéciale de juridiction n'a été faite par le Code chez nous, je

crois qu'il faut s'en tenir à la règle générale donnée par le Code de Procédure, et d'après laquelle tout défendeur doit être poursuivi devant le tribunal de son domicile. L'action doit donc être intentée devant la Cour Supérieure du district dans lequel la partie qu'on veut forcer à consentir la radiation a son domicile.

Les parties intéressées qui ont le droit d'intenter l'action sont le débiteur, le tiers-détenteur, les créanciers hypothécaires dont les hypothèques sont primées par celles dont on veut faire radier l'enregistrement, et les cautions de l'obligation.

Quant à la caution, cependant, je ne vois pas beaucoup l'intérêt qu'elle peut avoir à faire rayer l'enregistrement, car si elle sait que la dette qu'elle a cautionnée est éteinte, peu lui importe que son extinction apparaisse ou n'apparaisse pas au bureau d'enregistrement.

Le demandeur qui obtient un jugement de radiation d'enregistrement peut même, d'après le Code, obtenir des dommages du créancier qui a refusé d'y consentir, s'il en a souffert par son refus. Or il est facile de concevoir que le tiers-détenteur, surtout, a pu souffrir des dommages sérieux parce que l'existence d'un enregistrement a pu lui faire perdre la chance de vendre d'une manière avantageuse l'immeuble affecté.

Art. 2150. La radiation doit être ordonnée lorsque l'enregistrement ou le renouvellement a été fait sans droit ou irrégulièrement ou sur un titre nul ou informe, ou lorsque le droit enregistré est annulé, résilié ou éteint par prescription ou de toute autre manière.

Art. 2150. The cancelling is ordered when the registration, or the renewal, has been effected without right or irregularly, or upon a void or informal title, or when the right registered has been annulled, rescinded or extinguished by prescription or otherwise.

N. 2160.

Quand le tribunal compétent doit-il ordonner la radiation d'enregistrement qui lui est demandée? C'est, dit le Code, lorsque l'enregistrement ou son renouvellement ont été faits sans

droit. Ils ont été faits sans droit s'ils ont eu lieu après l'extinction de l'obligation par paiement, par dation en paiement, compensation ou autrement.

Notre article dit que la radiation peut aussi être ordonnée si l'enregistrement ou son renouvellement ont été faits irrégulièrement, ou sur un titre nul ou informe.

Si le titre enregistré est nul, il est évident que l'enregistrement a été fait sans droit, et qu'il n'aurait jamais dû avoir lieu.

S'il est informe, il faut que cette informalité entraîne sa nullité, car s'il s'agit d'une informalité qui ne l'annule pas, l'enregistrement doit subsister.

La radiation doit être ordonnée encore si l'enregistrement ayant été fait régulièrement, le titre enregistré a été annulé depuis. Par exemple, le titre enregistré est une donation qui a été révoquée, ou qui a été déclarée nulle, ou bien une obligation qui est éteinte par l'un des modes d'extinction des obligations. En résumé, la radiation doit être ordonnée par le tribunal auquel elle est demandée si elle a été faite d'abord sans droit, ou bien si ayant été faite avec droit le droit enregistré est éteint.

Art. 2151. Le consentement à la radiation, la quittance ou certificat de libération, peuvent être en forme authentique ou sous seing privé.

Lorsqu'ils sont sous seing privé, ils doivent être attestés par deux témoins, et ils ne peuvent être reçus par le registraire à moins qu'ils ne soient accompagnés d'une déposition par écrit d'un des deux témoins assermentés devant un des fonctionnaires mentionnés dans les articles 2141, 2142, 2143 et 2144, suivant le cas, et établissant que les deniers ont été

Art. 2151. The consent to the cancelling and the acquittance or certificate of discharge may be in authentic form or under private signature.

When under private signature they must be attested by two witnesses, and cannot be received by the registrar unless they are accompanied by an affidavit of one of such witnesses sworn to before one of the functionaries mentioned in articles 2141, 2142, 2143 and 2144, as the case requires, and establishing that the money has been paid in whole or in

payés en tout ou en partie, et que ce témoin a vu signer la quittance, le certificat de libération ou le consentement à la radiation, par la partie qui l'a donnée.

La radiation de toute hypothèque en faveur de la Couronne peut être portée à la marge de l'enregistrement de telle hypothèque sur production d'une copie :

1° D'un ordre du gouverneur en conseil, certifié par le greffier du conseil exécutif ou son député;

2° Ou d'un certificat du procureur général, ou du solliciteur général de Sa Majesté pour le Bas-Canada, énonçant que telle hypothèque est éteinte en tout ou en partie.

La radiation de l'hypothèque d'une rente viagère est faite en marge, sur production d'un extrait mortuaire de la personne sur la tête de laquelle la rente était établie, accompagné d'une déposition sous serment concernant l'identité de cette personne; et cette déposition peut être reçue et certifiée par un des fonctionnaires mentionnés dans les articles 2141, 2142, 2143 et 2144, suivant le cas.

part, and that such acquittance, certificate of discharge, or consent to the cancelling was signed in the presence of such witness by the party granting it.

The discharge of any hypothec in favor of the Crown may be entered in the margin against the registry of such hypothec upon the production of a copy :

1. Of an order of the Governor in Council, certified by the clerk of the Executive Council or his deputy;

2. Or of a certificate of Her Majesty's attorney-general or solicitor-general for Lower Canada, stating that such hypothec is discharged in whole or in part.

The discharge of any hypothec securing a life-rent is entered on the margin upon production of the certificate of death of the person on whose life the rent is created, accompanied by an affidavit identifying such person, and such affidavit may be received and certified by one of the functionaries mentioned in articles 2141, 2142, 2143 and 2144, as the case requires.

Cet article dit bien comment doit être donné le consentement à la radiation d'un enregistrement, mais il ne dit pas qui doit

donner ce consentement. Ce doit être le titulaire actuel du droit dont on veut rayer l'enregistrement; par exemple, le créancier hypothécaire, l'usufruitier, etc. Cela ne présente pas beaucoup de difficultés si le titulaire est encore le même que celui en faveur duquel le droit a été d'abord créé, mais si c'est un cessionnaire du titulaire primitif, le régistrateur doit s'assurer de la validité de la transmission qui lui a été faite. En conséquence, s'il y a eu, par exemple, une cession faite par le créancier hypothécaire, le régistrateur doit exiger une copie du transport, et la preuve de l'identité des parties.

Si la transmission s'est faite par testament, le régistrateur doit exiger une copie du testament, et l'acte de décès du testateur.

Si la transmission s'est faite par succession *ab intestat*, la radiation ne peut avoir lieu si on est encore dans les délais que le Code donne pour faire enregistrer un testament, car il ne peut savoir si celui qui l'a consentie est ou n'est pas le titulaire du droit dont l'enregistrement doit être rayé. Si ce délai est passé, le régistrateur doit exiger la production de tous les documents prouvant que la partie qui a consenti la radiation est bien l'héritière du titulaire du droit. Ces documents sont l'acte du décès du titulaire, les actes de mariage et de naissance qui assurent que la partie qui a signé la radiation est bien l'héritière *ab intestat* du titulaire primitif.

Cependant s'il s'agit de la radiation de l'enregistrement d'une hypothèque, il suffit que le régistrateur se fasse donner la preuve que la partie qui a consenti à la radiation est en possession de la créance garantie par cette hypothèque, car, comme vous l'avez vu dans l'article 1145, elle peut recevoir le paiement de la créance.

Voilà qui peut consentir la radiation d'un enregistrement. Mais en quelle forme le consentement doit-il être donné? Il peut l'être soit par un acte authentique, soit par un acte sous seing privé. Seulement, si le consentement est donné par un acte sous seing privé, il faut que deux témoins attestent la signature quand elle est opposée, et qu'au moins l'un d'eux dépose sous serment que les deniers ont été payés, et qu'il a vu signer la quit-

tance ou le consentement à la radiation. Je crois qu'il suffit que le témoin déclare au régistrateur qu'il a vu signer la quittance; je ne vois pas la nécessité pour lui de déclarer qu'il a vu payer la somme mentionnée dans la quittance. Si cela était strictement nécessaire ce serait une cause d'embarras sans fin, parceque très souvent la quittance est donnée longtemps après que le paiement a eu lieu, et alors, il n'y aurait pas moyen pour celui qui a vu signer la quittance de faire la déclaration qu'il a vu payer l'argent. Ce serait encore plus impossible si, comme cela arrive quelquefois, la quittance avait été donnée alors que rien n'aurait été payé, et parceque le créancier voulait faire donation à son débiteur de ce qui lui était dû.

Art. 2152. Le consentement à la radiation, la quittance ou certificat de libération, ou le jugement qui en tient lieu, doit, sur présentation, être mentionné à la marge de l'enregistrement du titre ou du bordereau constatant la création ou l'existence du droit radié.

Le consentement à la radiation, la quittance ou le certificat de libération, lorsqu'ils sont sous seing privé, ou une copie dûment certifiée, lorsqu'ils sont en forme notariée, ainsi que la copie de tout jugement qui en a l'effet, enregistrés conformément au présent article et aux articles subséquents de ce chapitre, doivent rester déposés au bureau où tel enregistrement a lieu.

Art. 2152. The consent to the cancelling and the acquittance or certificate of discharge, or the judgment rendered to avail in lieu thereof, must when produced be mentioned in the margin of the registry of the title or memorial establishing the creation or existence of the right so cancelled.

The consent to the cancelling, the acquittance or the certificate of discharge, when they are private writings, or a certified copy thereof when they are in notarial form as well as the copy of any judgment rendered to avail in lieu thereof, registered in conformity with the present article and the succeeding articles of this chapter must remain deposited in the office where such registration takes place.

Comment se fait la radiation d'un enregistrement? Je vous prie de ne pas croire que c'est en rayant dans les livres du régistrateur l'enregistrement qui a été fait; c'est en inscrivant dans ces livres quelque chose qui montre que l'enregistrement est maintenant nul. Cela se fait en inscrivant en marge de l'enregistrement rayé le fait qu'il l'est en vertu d'un consentement donné par le titulaire du droit enregistré, ou bien en vertu d'un jugement.

Art. 2152a. La radiation de l'enregistrement de droits réels est faite par la présentation et le dépôt au bureau d'enregistrement qu'il appartient, pour y demeurer parmi les archives et en former partie, des documents, ou des copies ou extraits authentiques des documents autorisant la radiation, et par la mention faite de tels documents, ainsi présentés et déposés, en marge de l'enregistrement du document créant ou constatant tels droits radiés.

Art. 2152a. The cancellation of the registration of real rights is made by simply presenting and depositing in the registry office to which it appertains, to remain among and form part of the records thereof, documents or authentic copies or extracts from documents, as the case may be, authorizing the cancellation, and by the noting of such documents thus presented and deposited, in the margin of the registration of the document creating or showing such cancelled rights.

S. ref., art. 5840.

Cet amendement était parfaitement inutile: il ne fait que répéter ce que nous venons de voir.

Art. 2153. Le jugement qui prononce l'annulation, extinction ou résolution du droit enregistré, ne peut cependant être enregistré s'il n'est accompagné

Art. 2153. The judgment declaring the nullity, extinction or dissolution of the right registered cannot however be registered, unless it is accom-

d'un certificat constatant que les délais prescrits pour l'appel sont expirés, sans qu'il y ait eu appel de ce jugement.

panied by a certificate that the delays allowed to appeal from such judgment have expired, without such appeal having taken place.

Si la radiation d'enregistrement que l'on veut faire est ordonnée par un jugement, le régistrateur ne doit l'effectuer que s'il est produit entre ses mains un certificat constatant que le délai pour interjeter appel de ce jugement est expiré, car il pourrait être cassé sur un appel.

Ce certificat d'expiration du délai d'appel doit être signé par le greffier du tribunal qui a rendu le jugement ordonnant la radiation.

Art. 2154. Ce jugement doit être signifié au défendeur en la manière ordinaire.

Art. 2154. Such judgment must have been served upon the defendant in the usual manner.

Ordinairement il n'est pas nécessaire de faire signifier les jugements de nos tribunaux, mais vous voyez qu'il en est autrement d'un jugement de radiation. Il est impossible de voir une bonne raison pour laquelle cette signification a été exigée. Mais on peut se demander quel serait l'effet de la non-signification d'un jugement de radiation, si le régistrateur effectuait la radiation sans tenir compte de ce défaut. Je crois qu'il faut décider que la radiation n'en serait pas moins valide.

Art. 2155. Le shérif est tenu de faire enregistrer avec toute diligence et aux frais de l'adjudicataire, et avant d'en délivrer un double à qui que ce soit, tout acte de vente par lui consenti d'un immeuble saisi-exécuté.

Art. 2155. The sheriff is bound to cause all his deeds of sale of immoveables under execution to be registered, at the expense of the purchaser, as soon as possible, and before delivering to any person whatever any duplicate thereof.

On serait porté à croire d'abord que cet article aurait dû être mis à la suite de l'article 2119, parcequ'il semble se rapporter à l'enregistrement plutôt qu'à sa radiation; mais si l'on examine la chose de près, on s'aperçoit qu'il se rapporte réellement à la radiation. En effet, d'après l'article 781 du Code de Procédure, une vente par le shérif purge toutes les hypothèques et les autres droits réels enregistrés contre l'immeuble vendu; par conséquent, tous ces droits se trouvent éteints par la vente, et il est tout naturel qu'on fasse rayer leur enregistrement.

Art. 2156. Le protonotaire de la Cour Supérieure est tenu de faire enregistrer avec toute diligence, aux frais du requérant ou de l'adjudicataire, suivant le cas, tout jugement de confirmation de titre et tout décret d'adjudication sur licitation forcée, avant d'en délivrer copie à qui que ce soit.

Art. 2156. The prothonotary of the Superior Court is bound to cause to be registered as soon as possible, at the expense of the applicant or the purchaser, as the case may be, all judgments of confirmation of title and all decrees of adjudication upon forced licitation, before delivering copies thereof to any person whatever.

P. 1087.

Cet article est susceptible de la même explication que l'article précédent. En effet, un jugement de ratification de titre, ou un décret d'adjudication sur licitation forcée, ont le même effet qu'une vente par le shérif. (C. P., 1086 et 1054).

Art. 2157. L'enregistrement par transcription des ratifications de titre, licitations forcées, ventes par le shérif, ventes en banqueroute, ou autres ventes ayant l'effet de purger les hypothèques, antérieures ou postérieures au neuf

Art. 2157. The registration at length of confirmations of title, forced licitations, sheriff's sales, sales in bankruptcy, and other sales having the effect of discharging property from hypothecs, whether made before or after the ninth day of June,

juin, mil huit cent soixante et deux, équivaut à l'enregistrement d'un certificat de libération ou extinction de tous les droits qui sont purgés par telles ventes, licitations forcées, ou ratifications de titre, même les hypothèques pour douaire préfix; et il est alors du devoir du régistreur d'en faire mention en marge de chaque entrée constatant un droit antérieur éteint par telle vente, confirmation de titre ou décret d'adjudication.

one thousand eight hundred and sixty-two, is equivalent to the registration of a certificate of the discharge or of the extinction of all rights which are discharged by such sales, forced licitations or confirmations of title, even of hypothecs for conventional dower; and it is the duty of the registrar in such case to make mention thereof in the margin of each entry establishing a previous right extinguished by such sale, confirmation of title, or decree of adjudication.

C. 2081, §§ 6 et 7; P. 781, 1054, 1084.

Ceci était inutile à dire: c'est une suite naturelle de ce qui est dit dans les deux articles précédents. La seule chose utile que notre article contient, c'est l'obligation imposée au régistreur de mentionner en marge de tous les enregistrements qui se trouvent rayés le fait qu'ils le sont. C'est là un devoir important imposé au régistreur.

Art. 2157a. Les articles 2148, 2152, 2152a, 2153 et 2154 s'appliquent à l'enregistrement de tout jugement rendu pour la reprise des terres abandonnées et s'appliquent aussi à la radiation de l'enregistrement de l'acte de vente déclaré nul par tel jugement; mais l'article 2154 ne s'y applique pas si l'acheteur a reçu

Art. 2157a. Articles 2148, 2152, 2152a, 2153 and 2154 apply to the registration of any judgment for the re-entry upon abandoned lands, and apply also to the cancelling of the registration of any deed of sale declared void by such judgment; but article 2154 does not apply if the buyer has been notified in the manner pre-

avis en la manière prescrite par scribed by article 68 of the
l'article 68 du Code de procé- Code of Civil Procedure.
dure civile.

S. ref., art. 5841.

D'après les articles 7560 et suivants des Statuts Refondus de Québec, si une terre assujettie à une rente représentant des droits seigneuriaux a été abandonnée pendant 20 ans, et qu'il y ait 10 ans d'arrérages de droits seigneuriaux non payés, le propriétaire de la seigneurie peut être autorisé par un juge de la Cour Supérieure à la reprendre. Le jugement qui autorise la reprise par le seigneur a pour effet d'annuler la concession qu'il avait faite. C'est cela que notre article suppose, mais pour que l'article ait quelque utilité il faut supposer que le censitaire dont le titre est annulé a concédé des hypothèques ou d'autres droits réels, car autrement il ne pourrait pas être question de radiation d'enregistrement puisque, comme vous le savez, le titre de concession par le seigneur n'a pas dû être enregistré.

CHAPITRE VI.

DE L'ORGANISATION DES BUREAUX D'ENREGISTREMENT.

SECTION I.

DES BUREAUX ET DES REGISTRES.

Art. 2158. Il est établi au chef-lieu de chaque comté et dans chaque division d'enregistrement, constitués par la loi ou par proclamation du gouverneur, un bureau pour l'enregistrement de tous les droits réels affectant les immeubles situés dans la circonscription de ce

Art. 2158. At the chief-place of each county, or in each registration division set apart by law or by proclamation of the governor, a registry office is established for the registration of all real rights affecting immoveables situate within such county or registration

comté ou de cette division d'enregistrement, et des autres actes dont l'enregistrement est requis.

division, and of all other acts requiring registration.

N. 2146.

Art. 2159. Un officier public est préposé par le gouverneur à la garde de ce bureau sous le nom de régistrateur, chargé d'exécuter les prescriptions contenues dans ce titre; et toute fraude qu'il commet, ou laisse commettre dans l'exécution des devoirs de sa charge, l'assujettit à payer à la partie lésée triples dommages et les frais, en outre de la perte de son emploi et des autres pénalités imposées par la loi.

Art. 2159. A public officer called a registrar is appointed by the governor to keep such registry office, who is charged to execute the duties prescribed by this title; and every act of fraud which he commits or allows to be committed in the exercise of the duties of his office, subjects him to pay to the party injured triple damages with costs, besides loss of office and other penalties imposed by law.

P. 808.

Art. 2160. Le bureau doit être ouvert tous les jours (les dimanches et les fêtes exceptés), depuis neuf heures du matin jusqu'à quatre heures de l'après-midi.

Le lieutenant-gouverneur en conseil peut, cependant, en tout temps, s'il le juge à propos, changer ces heures pour les bureaux d'enregistrement situés dans les cités, ou quelques-uns d'entre eux.

Art. 2160. Registry offices must be kept open every day, Sundays and holidays excepted, from nine o'clock in the morning until four o'clock in the afternoon.

The Lieutenant-Governor in council may, however, at any time, if he deems it expedient, change such hours for all or any such registry offices situated in cities.

Art. 2161. Il est tenu dans chaque bureau :

1° Un index ou répertoire par ordre alphabétique des noms de toutes les personnes désignées dans les actes ou documents enregistrés, comme acquérant ou transmettant quelque droit affecté par l'enregistrement, avec renvoi au numéro du document et à la page du registre dans lequel il est entré, et, s'il s'agit d'un immeuble, mention de la localité où il est situé ;

2° Une liste également par ordre alphabétique de toutes les paroisses, cantons, seigneuries, cités, villes, villages et places extra-paroissiales dans la circonscription du bureau, avec renvoi sous chacune des divisions locales, à toutes les entrées de documents relatifs aux immeubles compris dans chaque division, ou donnant le numéro et les autres renvois mentionnés dans le paragraphe qui précède, de manière à servir d'index des immeubles, et cette liste est faite suivant les dispositions de l'article 2171 ;

3° Un livre de présentation où sont entrés l'année, le mois, le jour et l'heure auxquels chaque document est présenté pour enregistrement, les noms des

Art. 2161. Every registrar shall keep :

1. An alphabetical index or repertory of the names of all persons mentioned in the acts or documents registered as acquiring or conveying any right affected by such registration, with a reference to the number of the document, and the page of the register in which it is entered, and, when immoveables are concerned, the name of the place where they are situated ;

2. An alphabetical list of all parishes, townships, seigniories, cities, towns, villages, and extra-parochial places within his registry division, containing a reference under the head of each local division to all entries of documents concerning immoveables comprised within such division, or giving the number and other references mentioned in the preceding paragraph, so as to serve as an index to immoveables, and such list must be made in conformity with the provisions of article 2171 ;

3. An entry-book in which are entered the year, month, day and hour when each document is brought for registration, the date of the document,

parties, celui de la personne qui le présente, la date du document, le nom du notaire qui l'a passé, s'il s'agit d'un acte notarié, la nature du droit dont l'enregistrement est requis et une désignation générale de l'immeuble affecté;

4° Un registre où sont transcrits tous les documents présentés;

5° Un livre où sont enregistrés les avis requis par les articles 2115, 2116, 2120 et 2121, avec index fait en la même manière que l'index prescrit en l'article 2131.

the name of the notary who received it, if a notarial deed, the names of the parties to the same and of the person by whom the same is brought, the nature of the right of which registration is required, and a general description of the immoveable affected thereby.

4. A register in which all documents presented for registration are transcribed.

5. A book in which are registered the notices required by articles 2115, 2116, 2120, 2121, with an index to be made in the same manner as the index prescribed in article 2131.

2 Ed. VII, ch. 39; N. 2202.

Art. 2161a. Un registre doit être tenu dans chaque bureau d'enregistrement contenant les adresses ou élections de domicile des créanciers hypothécaires.

Art. 2161b. Tout créancier hypothécaire ou tout cessionnaire, héritier, donataire ou légataire d'un créancier hypothécaire, donne au registrateur de la division d'enregistrement, dans laquelle se trouvent situés les immeubles hypothéqués, avis de son adresse ou de son domi-

Art. 2161a. A register for the addresses or elections of domicile of hypothecary creditors, must be kept in each registry office.

Art. 2161b. Every hypothecary creditor or every transferee, heir, donee or legatee of an hypothecary creditor, shall give to the registrar of the registration division wherein the immoveables hypothecated are situated notice of his address or of his elected domicile,

cile élu, et, s'il les change ensuite, de sa nouvelle adresse.

and, if he afterwards changes his residence, of his new address.

Id.

Art. 2161c. Chaque adresse ou domicile élu est entré dans le registre des adresses, et le numéro de l'entrée est noté dans l'index des immeubles, sur la page ou l'espace destiné au lot ou à la subdivision hypothéquée en faveur de la personne donnant l'avis.

Art. 2161c. Each address or elected domicile is entered in the register of addresses, and the number of the entry of the same is noted in the index to immoveables, in the page or space allotted for the lot or sub-division hypothecated in favor of the person giving the notice.

Id.

Art. 2161d. Une copie de l'avis de vente des immeubles saisis doit être transmise par le shérif au régistrateur, pour rester en dépôt dans son bureau; et il doit faire une mention de la saisie dans l'index des immeubles, ou à la marge de la dernière entrée dans les livres, pour chaque lot ou lopin de terre mentionné dans l'avis, en écrivant les mots "sous saisie No."

Art. 2161d. A copy of the notice for the sale of immoveables under seizure must be given by the sheriff to the registrar to remain deposited in his office, and an entry must be made by the latter in his index to immoveables or in the margin opposite the last entry in the books, for each lot or piece of land mentioned in such notice, by writing the words 'under seizure No. '

2. Une copie de l'avis pour la vente judiciaire d'immeubles ordonnée dans les actions en partage doit être donnée de la même manière à la partie

2. A copy of the notice for the sale of immoveables judicially ordered in suits for partition must in like manner be given by the party publishing

qui publie l'avis, et une entrée semblable doit en être faite par le régistrateur dans l'index des immeubles en écrivant les mots: en licitation No....

3. Une copie de l'avis de la demande de ratification de titre doit être donnée de la même manière par le requérant, et une entrée semblable doit en être faite par le régistrateur dans l'index des immeubles, en écrivant les mots: ratification de titre demandée, No....

Art. 2161e. Un avis doit être immédiatement transmis, par lettre enregistrée, à chaque créancier hypothécaire, dont le nom est inscrit au registre des adresses, l'informant que l'immeuble hypothéqué en sa faveur est sous saisie ou doit être vendu sur licitation selon le cas, et du lieu et de la date où il sera vendu.

Dans les cas de demande de ratification de titre, l'avis doit informer le créancier que demande de ratification a été faite, et indiquer le jour et l'endroit où la demande sera présentée.

Art. 2161f. Le régistrateur doit, tant que les avis mention-

the notice, and a similar entry made thereof by the registrar in the index to immoveables by writing the words: "in licitation, No."

3. A copy of the notice of application for confirmation of title must in like manner be given by the applicant, and a similar entry thereof made by the registrar in the index to immoveables by writing the words: "Confirmation of title applied for, No."

Art. 2161e. A notice must be immediately sent by the registrar, by registered letter, to each hypothecary creditor, whose name is entered in the register of addresses, informing him that the immovable hypothecated to him is under seizure or to be sold by licitation, as the case may be, and of the place where, and the time when, it will be sold.

In cases of application for confirmation of title, the notice must inform the creditor that application for confirmation of title has been made and of the place where and the time when the application will be presented to the court.

Art. 2161f. The registrar must until the notices men-

nés dans l'article 2161*d* ne sont pas annulés, en faire mention dans les certificats qui lui sont demandés, soit contre l'immeuble décrit dans ces avis, soit contre la personne sur laquelle il a été saisi, les co-propriétaires dans les cas de licitation, ou le vendeur ou le cédant du requérant en ratification de titre, selon le cas.

Art. 2161*g*. Lorsque la saisie est suivie d'expropriation judiciaire, la mention de la saisie est annulée par l'enregistrement de l'acte de vente du shérif.

Les avis de vente par licitation sont annulés, de la même manière, par l'enregistrement de l'acte de vente par le proto-notaire, et les avis de demande de ratification de titre par le jugement ratifiant le titre.

Art. 2161*h*. Lorsqu'il est accordé main-levée de la saisie, ou que la demande en licitation ou en ratification de titre est abandonnée, les avis mentionnés dans l'article 2161*d* sont annulés par le dépôt fait au bureau d'enregistrement d'un certificat constatant cette

tioned in article 2161*d* are cancelled, mention them in all certificates demanded of him either against the immovable described in such notices, or against the person upon whom the immovable was seized, the co-proprietors in the case of licitation, or the vendor or assignor of the applicant for confirmation of title, as the case may be.

Art. 2161*g*. When the seizure is followed by judicial expropriation, the notice of seizure will be cancelled by the registration of the sheriff's deed of sale.

And, similarly, the notice of sale by licitation will be cancelled by the registration of the prothonotary's deed of sale, and the notice of application for confirmation of title by the registration of the judgment confirming the title deed.

Art. 2161*h*. When the seizure is released or the proceedings in licitation or for confirmation of title are abandoned, the notices mentioned in article 2161*d* are respectively cancelled by the deposit in the registry office of a certificate establishing such release or

main-levée ou cet abandon, donné par le protonotaire, et par la mention de la main-levée ou de l'abandon dans l'index des immeubles ou dans la marge de la dernière entrée faite dans les livres après la mention de la saisie, de la licitation ou de la demande en ratification de titre.

Art. 2161i. Une liste des terrains vendus pour taxes municipales doit être, dans les huit jours qui suivent l'adjudication, transmise par le secrétaire-trésorier de tout conseil de comté, au régistrateur, pour rester en dépôt dans son bureau; et le régistrateur doit faire une mention de la vente dans l'index des immeubles, ou à la marge de la dernière entrée dans les livres, pour chaque lot ou lopin de terre ainsi vendu, en écrivant les mots: "vendu pour taxes municipales, No."

Et l'avis doit être immédiatement envoyé par le régistrateur, par lettre recommandée, à chaque créancier hypothécaire dont le nom est entré dans le registre des adresses, l'informant de la dite vente.

Art. 2161j. Jusqu'à l'annulation de la mention de cette vente municipale, mention doit

abandonment given by the protonotary, and by the noting of the release or abandonment in the index to immoveables or in the margin of the last entry in the books after the noting of the seizure, licitation or application for confirmation of title.

Art. 2161i. A list of the lands sold for taxes must, within the eight days following the adjudication, be transmitted by the secretary-treasurer of each county council to the registrar to be deposited in his office; and the registrar must make an entry of the sale in his index to immoveables, or in the margin opposite the last entry in his books, for each lot or piece of land so sold, by writing the words: 'sold for municipal taxes No. .'

And the notice must be immediately sent by the registrar by registered letter to each hypothecary creditor whose name is entered in the register of addresses, informing him of the said sale.

Art. 2161j. The registrar must, until the entry of such municipal sale is cancelled,

en être faite par le régistateur dans tous les certificats qui lui sont demandés affectant tout lot ou tout lopin de terre indiqué dans la liste.

mention it in all certificates demanded of him affecting any lot or piece of land mentioned in the list.

Id.

Art. 2161k. L'annulation de la mention de cette vente municipale est effectuée par l'enregistrement d'un acte de vente municipale; ou par le dépôt d'un certificat du secrétaire-trésorier attestant que le terrain a été réméré, et par la mention du réméré dans l'index des immeubles ou après la mention de la vente municipale à la marge de la dernière entrée dans les livres.

Art. 2161k. The cancellation of the entry of such municipal sale is effected by the registration of a municipal deed of sale, or by the deposit of a certificate from the secretary-treasurer that the land has been redeemed, and by the noting of such redemption in the index to immoveables or by the noting of the municipal sale in the margin of the last entry in the books.

Id.

Art. 2161l. Le défaut d'exécution des dispositions des articles 2161a à 2161k, n'invalide pas les procédures dans les causes ou affaires où il a eu tel défaut; mais l'officier ou toute autre personne en défaut est responsable de tous les dommages qui pourraient en résulter.

Art. 2161l. The omission to comply with any of the provisions of articles 2161a to 2161k does not invalidate any proceeding in any cause or matter in which such omission may occur; but the officer or other person in default is responsible for all damages which may result therefrom.

Art. 2162. Dans les divisions d'enregistrement de Québec et de Montréal, le registre mentionné en quatrième lieu dans l'article précédent, peut être tenu en plusieurs parties dans des livres distincts, suivant les catégories ci-après, savoir :

1° Les cautionnements, reconnaissances et autres obligations et sûretés en faveur de la Couronne, les testaments et leur vérification ;

2° Les contrats de mariage et les donations ;

3° Les nominations de tuteurs et curateurs, les jugements, actes et procédures judiciaires ;

4° Les titres translatifs de propriété autres que ceux ci-dessus mentionnés ; [les baux mentionnés en l'article 2128 et les quittances anticipées des loyers] ;

5° Les titres, actes et écrits créant des hypothèques, charges et privilèges non compris dans les catégories qui précèdent ;

6° Tous autres actes dont l'enregistrement peut être requis dans l'intérêt de quelque partie.

[Les dispositions ci-dessus

Art. 2162. In the registration divisions of Quebec and Montreal the register mentioned in paragraph 4 of the preceding article may be kept in several parts in separate books, according to the following classification :

1. Bonds, recognizances and other securities and obligations in favor of the Crown ; wills, and the probates thereof ;

2. Marriage contracts and gifts ;

3. Appointments of tutors and curators ; judgments and judicial acts and proceedings ;

4. Deeds conveying the ownership of property other than those above mentioned ; [the leases mentioned in article 2128, and acquittances for rent paid in anticipation ;]

5. Deeds, instruments and writings creating hypothecs, privileges or charges, and not comprised in any of the preceding classes ;

6. All other acts of which registration may be required in the interest of any party whatever.

[The foregoing provisions may be extended by a pro-

peuvent être étendues, par proclamation du gouverneur, à tout arrondissement d'enregistrement dont la population excède cinquante mille âmes].

Art. 2163. Le gouverneur peut également, par proclamation, enjoindre aux registrateurs pour les divisions d'enregistrement de Québec et de Montréal ou de l'une d'elles, de tenir des registres et livres distincts pour les immeubles situés en dedans, et pour ceux situés en dehors des limites de ces cités.

Art. 2164. Le gouverneur en conseil peut changer la forme de tout livre, index ou autre document officiel que doivent tenir les registrateurs, ou ordonner qu'il en soit tenu de nouveaux; et tout ordre à cet effet est publié dans la *Gazette du Canada* et a effet à dater du jour qui y est mentionné, pourvu que ce jour ne soit pas fixé à moins d'un mois après la publication de cet ordre.

Art. 2165. D'autres dispositions se trouvent renfermées dans les statuts relatifs à l'enregistrement.

clamation of the governor to any registry division the population of which exceeds fifty thousand souls.]

Art. 2163. The governor may also by proclamation direct that the registrars for the registration divisions of Quebec and Montreal, or either of them, shall keep separate registers and books for the immovables situate within, and for those situate without the limits of the said cities respectively.

Art. 2164. The Governor in Council may alter the form of any books, indexes or other official documents to be kept by registrars, or direct new ones to be kept; and all orders to that effect are published in the *Canada Gazette* and take effect from the day therein appointed, provided such day be not fixed at less than one month from the publication of such order.

Art. 2165. Other provisions are contained in the statutes respecting registration.

SECTION II.

DU PLAN ET DU LIVRE DE RENVOI OFFICIELS ET DISPOSITIONS
QUI S'Y RATTACHENT.

Art. 2166. A la diligence du commissaire des terres de la Couronne, chaque bureau d'enregistrement est pourvu d'une copie d'un plan correct, fait conformément aux dispositions contenues dans le chapitre 37 des Statuts refondus pour le Bas-Canada, et dans l'acte des 27 et 28 Vict., chap. 40, indiquant distinctement tous les lots de terre de chaque cité, ville, village, paroisse, canton ou partie d'iceux, compris dans la circonscription du bureau.

Art. 2167. Ce plan doit être accompagné d'une copie d'un livre de renvoi dans lequel sont insérés :

1° Une description générale de chaque lot de terre porté sur le plan ;

2° Le nom du propriétaire de chaque lot autant qu'il est possible de s'en assurer ;

3° Toutes remarques nécessaires pour faire comprendre le plan.

Chaque lot de terre sur le plan y est indiqué par un numéro d'une seule série, qui est

Art. 2166. The Commissioner of Crown Lands furnishes each registry office with a copy of a correct plan, made in conformity with the provisions of chapter 37 of the Consolidated Statutes for Lower Canada and the statute 27th and 28th Vict., ch. 40, showing distinctly all the lots of land of each city, town, village, parish, township, or part thereof, comprised within the division to which such office belongs.

Art. 2167. Such plan must be accompanied by a copy of a book of reference in which are set forth :

1. A general description of each lot of land shewn upon the plan ;

2. The name of the owner of each lot, so far as it can be ascertained ;

3. All remarks necessary to the right understanding of the plan.

Each lot of land shewn upon the plan is designated thereon by a number, which is one of a

inscrit dans le livre de renvoi pour y désigner le même lot.

single series, and is entered in the book of reference to designate the same lot.

Art. 2168. Après que copie des plans et livres de renvoi a été déposée dans un bureau d'enregistrement pour toute sa circonscription, et qu'il a été donné avis par proclamation tel que mentionné dans l'article 2169, le numéro donné à un lot sur le plan et dans le livre de renvoi est la vraie description de ce lot et suffit dans tout document quelconque; et toute partie de ce lot est suffisamment désignée en déclarant qu'elle fait partie de ce lot et en indiquant à qui elle appartient, avec ses tenants et aboutissants; et tout terrain composé de parties de plus d'un lot numéroté est suffisamment désigné en déclarant qu'il est ainsi composé, et en indiquant quelle partie de chaque lot numéroté il contient.

La description d'un immeuble dans l'avis d'une demande en ratification de titre, ou dans l'avis d'une vente par le shérif, ou par licitation forcée, ou de toute autre vente ayant les effets du décret, ou dans telle vente ou jugement de ratification, ne sera censée suffisante

Art. 2168. When a copy of the plans and books of reference for the whole of a registration division has been deposited in the office for such division, and notice has been given by proclamation in the manner mentioned in article 2169, the number given to a lot upon the plan and in the book of reference is the true description of such lot, and is sufficient as such in any document whatever; and any part of such lot is sufficiently designated by stating that it is part of such lot and mentioning who is the owner thereof and the properties coterminous thereto; and any piece of land composed of parts of more than one numbered lot is sufficiently designated by stating that it is so composed and mentioning what part of each numbered lot it contains.

No description of an immoveable in the notice of application for confirmation of title, or in the notice of a sale by the sheriff or by forced licitation, or of any sale having the effect of a sheriff's sale,

que si elle est faite conformément aux prescriptions du présent article.

Aussitôt après que le dépôt de tel plan et livre de renvoi a été fait et qu'il en a été donné avis, les notaires sont tenus, en rédigeant les actes concernant les immeubles indiqués sur tel plan, de désigner ces immeubles par le numéro qui leur est donné sur le plan et dans le livre de renvoi, de la manière prescrite ci-dessus; à défaut de telle désignation l'enregistrement ne peut affecter le lot en question, à moins qu'il ne soit produit une réquisition ou avis indiquant le numéro sur le plan et livre de renvoi comme étant celui du lot qu'on veut affecter par tel enregistrement.

or in the sheriff's deed, or in the judgment of confirmation, will be deemed sufficient unless it is made in conformity with the provisions of this article.

As soon as such plans and books of reference have been deposited and notice thereof has been given, notaries passing acts concerning immovables indicated on such plan are bound to designate such immovables by the number given to them upon such plan and in the book of reference, in the manner above prescribed, in default of such designation the registration does not affect the lot in question, unless there is filed a requisition or notice indicating the number on the plan and book of reference as being that of the lot intended to be affected by such registration.

P. 124.

Art. 2169. Le dépôt des plans et livres de renvoi primitifs dans une circonscription d'enregistrement est annoncé par proclamation du gouverneur en conseil, fixant en même temps le jour auquel les dispositions de l'article 2168 y deviendront en force.

Art. 2169. The deposit of the original plans and books of reference in any registration division is declared by a proclamation from the Governor in Council, fixing at the same time the day on which the provisions of article 2168 shall come into force therein.

Art. 2170. A compter de ce dépôt le régistrateur doit préparer l'index mentionné en second lieu dans l'article 2161.

Art. 2170. The registrar so soon as such deposit has been made, must prepare the index to immoveables mentioned in the second place in article 2161.

Art. 2171. A compter de l'époque fixée dans telle proclamation, le régistrateur doit faire l'index des immeubles et le continuer jour par jour en inscrivant sous chaque numéro de lot indiqué séparément au plan et au livre de renvoi, un renvoi à chaque entrée faite subséquemment dans les autres livres et registres, affectant tel lot, de manière à mettre toute personne en état de constater facilement toutes les entrées faites subséquemment concernant tel lot.

Art. 2171. From and after the day appointed by such proclamation the registrar must, from day to day, make up and continue the index to immoveables by entering under the number of each lot separately designated upon the plan and book of reference, a reference to each entry thereafter made in the other books and registers affecting such lot, so as to enable any person easily to ascertain all the entries concerning it made after that time.

Art. 2172. Dans les deux ans qui suivent la date fixée par la proclamation du lieutenant-gouverneur pour la mise en vigueur des dispositions de l'article 2168 dans une division d'enregistrement, l'enregistrement de tout droit réel sur un lot de terre compris dans cette division y doit être renouvelé au moyen de la transcription, dans le livre tenu à cet effet, d'un avis désignant l'immeuble

Art. 2172. Within two years after the day fixed by the proclamation of the Lieutenant-Governor, bringing the provisions of article 2168 into force in any registration division, the registration of any real right upon any lot of land within such division must be renewed by means of the registration at length, in the book kept for that purpose, of a notice describing the im-

affecté, en la manière prescrite en l'article 2168, en observant les autres formalités prescrites en l'article 2131 pour le renouvellement ordinaire de l'enregistrement des hypothèques.

Il est tenu un index des livres employés à la transcription de l'avis mentionné au présent article de la même manière que l'index mentionné en l'article 2131.

Art. 2172a. Si l'hypothèque est éteinte en partie, le renouvellement peut se faire pour la balance seulement.

Art. 2173. A défaut de tel renouvellement les droits réels conservés par le premier enregistrement n'ont aucun effet à l'égard des autres créanciers, ou des acquéreurs subséquents dont les droits sont régulièrement enregistrés.

Art. 2174. Le registrateur ne peut faire aucune correction ou changement sur les plans et livres de renvoi; et, en tout temps, s'il s'y trouve des omissions ou erreurs dans la description ou l'étendue d'un lot ou parcelle de terrain, ou dans le nom du propriétaire, il en

moveables affected, in the manner prescribed in article 2168 and conforming to the other formalities prescribed in article 2131 for the ordinary renewal of the registration of hypothecs.

An index must be kept for the books used for the registration of the notices mentioned in this article, in the same manner as the index mentioned in article 2131.

Art. 2172a. If the hypothec is in part extinguished, the renewal may be made for the balance only.

Art. 2173. If such renewal be not effected, the real rights preserved by the first registration have no effect against other creditors and subsequent purchasers whose claims have been regularly registered.

Art. 2174. The registrar cannot in any way correct or alter the plans or books of reference; and at any time if he find therein errors or omissions in the description or dimensions of any lot or parcel of land, or in the name of the owner, he must report the same

doit faire rapport au commissaire des terres de la Couronne, qui peut, chaque fois qu'il y a lieu, en corriger l'original ainsi que la copie, certifiant telle correction.

Telle correction doit être faite cependant sans changer les numéros des lots; et dans le cas d'omission de quelque lot, il est intercalé en le distinguant par des signes ou des lettres qui ne puissent déranger le numérotage primitif.

Le droit de propriété ne peut être affecté par les erreurs qui se rencontrent dans le plan et le livre de renvoi; et nulle erreur dans la description, l'étendue ou le nom, ne peut être interprétée comme donnant à une partie plus de droit à un terrain que ne lui en donne son titre.

Art. 2174a. Après la mise en vigueur des dispositions de l'article 2168 relativement au cadastre d'une localité, s'il est découvert que des terrains ont été désignés par erreur sous plusieurs numéros, ou chaque fois qu'il devient nécessaire de faire un nouveau numérotage en conséquence de l'établissement d'un nouveau chemin ou la fermeture d'un ancien chemin

to the Commissioner of Crown Lands, who may when the case requires it correct the original and the copy likewise and certify such correction.

Such correction must however be made without changing the number of the lots; and in the case of the omission of a lot it must be inserted by distinguishing it by characters or letters, so as not to interfere with the original numbering.

No right of ownership can be affected by any error in the plan or book of reference, nor can any error of description, dimensions or name be interpreted to give any person any better right to the land than his title gives him.

Art. 2174a. After the coming into force of the provisions of article 2168, respecting the cadastre of any locality, if it be ascertained that there are certain lots of lands designated erroneously under several numbers, or whenever a re-numbering becomes necessary, in consequence of the construction of a new road or the closing of an old one or for any other cause,

ou pour toute autre cause, le commissaire des terres de la Couronne peut, à la demande des intéressés, amender et corriger les plan et livre de renvoi officiels de cette localité; et, pourvu qu'il n'existe pas d'inscription d'hypothèque sur les numéros qu'il s'agit d'annuler, il peut retrancher et annuler les numéros reconnus inutiles.

S'il est trouvé qu'un même territoire est compris dans les cadastres de deux différentes localités, ou qu'un territoire est inclus dans le cadastre d'une localité à laquelle ce territoire n'appartient pas, les plan et livre de renvoi de la localité à laquelle ce territoire n'appartient pas, et ceux de la localité à laquelle il appartient, peuvent être corrigés en conséquence.

Avis de ces corrections doit être donné dans la *Gazette Officielle*, aussitôt que la correction a été certifiée par le commissaire.

Art. 2175. Lorsqu'un propriétaire subdivise en lots de ville ou de village un terrain marqué aux plan et livre de renvoi, il est tenu d'en déposer, au bureau du commissaire des terres

the Commissioner of Crown Lands may, on being so required by the parties interested, amend and correct the official plan and book of reference thereto of such locality, and, provided that there are no registrations of mortgages against the numbers which it is proposed to cancel, he may strike out the numbers found to be useless.

If it be found that the same territory is included in the cadastre of two different localities, or that some territory is included in the cadastre of a locality to which such territory does not belong, the official plan and book of reference of the locality to which such territory does not belong and the one to which it does belong, may be corrected in consequence.

Notice of such corrections must be given in the *Quebec Official Gazette* so soon as the correction has been certified by the Commissioner.

Art. 2175. Whenever the owner of a property designated upon the plan or book of reference, subdivides the same into town or village lots, he must deposit in the office of the

de la Couronne, un plan et livre de renvoi, par lui certifiés, avec des numéros et désignations particulières de manière à les distinguer des lots primitifs; et si ces plan et livre de renvoi particuliers sont trouvés corrects par le commissaire des terres de la Couronne, il en transmet copie par lui certifiée au régistreur de la division.

Une autre subdivision de terrain peut toujours être substituée à la subdivision déposée chez le régistreur, ou une partie de subdivision à une partie de la subdivision, par le propriétaire ou une autre personne intéressée, en faisant et déposant les plan et livre de renvoi conformément au présent article.

Art. 2176. Lorsque la subdivision des lots d'une localité paraît l'exiger, le gouverneur en conseil peut, de temps à autre, ordonner qu'il soit fait un plan et livre de renvoi amendés et qu'il en soit déposé une copie entre les mains du régistreur de telle localité; mais ces plan et livre de renvoi amendés doivent être basés sur les anciens et s'y rapporter; et le gouverneur peut, par proclamation,

Commissioner of Crown Lands a plan and book of reference certified by himself, with particular numbers and designations, so as to distinguish them from the original lots; and if the Commissioner of Crown Lands find that such particular plan and book of reference are correct, he transmits a copy certified by himself to the registrar of the division.

Another subdivision of the property may be substituted for any subdivision deposited with the registrar, or any part of the subdivision for any other part of the subdivision, by the proprietor or other person interested, provided that the plan or book of reference be made and deposited in conformity with this article.

Art. 2176. When by reason of the subdivision of the lots in any locality it is deemed necessary, the Governor in Council may from time to time order an amended plan and book of reference to be made out and a copy thereof to be deposited with the registrar of such locality; but such amended plan and book of reference must be based upon and refer to the former ones; and the

déclarer le jour auquel ils seront mis en usage conjointement avec les anciens; et à compter du jour ainsi fixé les dispositions du Code s'appliqueront à ces plan et livre de renvoi amendés.

Art. 2176a. Chaque fois que le plan des lots d'une cité, d'une ville, d'un village, d'une paroisse, d'un canton, ou d'une division quelconque de ces localités, faisant partie d'une division d'enregistrement, a été fait conformément à la loi, le lieutenant-gouverneur en conseil peut faire déposer au bureau du régistreur de la division d'enregistrement qu'il appartient, une copie correcte de ce plan, ainsi qu'une copie du livre de renvoi qui s'y rapporte.

Le dépôt de ces plan et livre de renvoi est annoncé par une proclamation du lieutenant-gouverneur en conseil, fixant en même temps le jour auquel les dispositions de l'article 2168 deviendront en vigueur dans cette division d'enregistrement relativement à la localité dont le plan a été ainsi déposé; et, à dater de l'époque

governor may by proclamation fix the day upon which they will begin to be used together with the former ones; and from and after the day so fixed the provisions of this code shall apply to such amended plan and book of reference.

Art. 2176a. Whenever the plan of the lots of land of any city, town, village, parish, township or of any division whatsoever of such localities, forming part of any registration division, has been lawfully made, the Lieutenant-Governor in Council may cause to be deposited in the registry office of the proper registration division, a correct copy of such plan, together with a copy of the book of reference relating thereto.

The deposit of such plan and book of reference is announced by a proclamation of the Lieutenant-Governor in Council, determining the day upon which the provisions of article 2168 shall come into force in such registration division, respecting the localities whereof the plan of the lands has been so filed; and from the date of the period fixed in

fixée dans la proclamation, toutes les dispositions de ce Code s'appliquent à ces plan et livre de renvoi, ainsi qu'aux propriétés qui y sont comprises et aux contrats, hypothèques ou actes quelconques concernant ou affectant ces propriétés, de la même manière que si le dépôt du plan de toute la division d'enregistrement eût été fait conformément à l'article 2166.

Art. 2176b. Le commissaire des terres de la Couronne peut faire publier, dans la *Gazette Officielle*, le livre de renvoi d'une localité, ou de toutes les localités comprises dans une division d'enregistrement.

such proclamation, all the provisions of this Code apply to such plan and book of reference and to all lands and property comprised in the said plan, and to all contracts, hypothecs or deeds, whatever, concerning or affecting such lands in the same manner as if the plan of the whole registration division had been deposited in conformity with article 2166.

Art. 2176b. The Commissioner of Crown Lands may cause to be published in the *Quebec Official Gazette* the book of reference of any or all the localities included in the registration division.

Id.

Art. 2176c. Lorsque le plan et livre de renvoi d'une localité sont détériorés ou défectueux, soit par suite de corrections ou par vétusté ou autrement, le lieutenant-gouverneur en conseil peut également ordonner que ces plan et livre de renvoi soient renouvelés, et qu'il en soit déposé une copie au bureau d'enregistrement de cette localité.

Art. 2176c. Whenever the plan and book of reference of any locality are worn out or have become defective, owing to corrections or from decay or otherwise, the Lieutenant-Governor in Council may order that such plan and book of reference be renewed, and that a copy thereof be deposited in the registry office of such locality.

Presque tous ces articles sont de droit administratif plutôt que de droit civil : ils ne contiennent que quelques dispositions qui touchent au droit civil, et le plus grand nombre n'aurait jamais dû être mis dans le Code Civil.

En voici le résumé : Il doit y avoir un bureau d'enregistrement au chef-lieu de chaque comté, et, en outre, dans tout autre endroit fixé par la loi ou par une proclamation du Lieutenant-Gouverneur. Un régistrateur doit être nommé pour chaque bureau d'enregistrement. D'après l'article 2159, toute fraude qu'il commet ou laisse commettre au sujet de l'accomplissement de ses devoirs comme régistrateur le rend responsable du triple des dommages qu'il cause, et des frais de l'action intentée contre lui.

Il doit être tenu certains livres dans tous les bureaux d'enregistrement, que le cadastre y soit en vigueur ou non. D'autres livres, au contraire, ne sont nécessaires que dans les bureaux d'enregistrement des circonscriptions dans lesquelles il y a un cadastre.

Le premier livre qui doit être tenu dans tous les bureaux d'enregistrement est le livre appelé *livre de présentation*. C'est un registre dans lequel sont inscrits tous les documents présentés pour enregistrement, avec l'indication du jour et de l'heure où ils ont été présentés. Ce livre est très important, car la date de l'enregistrement n'est pas celle du jour où le document est réellement enregistré, mais celle du jour et de l'heure où il a été présenté pour l'enregistrement.

Dans tous les bureaux d'enregistrement il doit y avoir un registre de transcription et un registre d'inscription. Comme la transcription prend beaucoup d'espace dans un registre, elle remplit rapidement un volume, et comme une seule personne à la fois peut écrire dans un registre, on a permis de diviser les registres de transcription en plusieurs parties, c'est-à-dire, en plusieurs volumes. Cela est permis de droit dans les circonscriptions d'enregistrement de Montréal et Québec. Dans les autres circonscriptions d'enregistrement le régistrateur peut être autorisé à faire par une proclamation du Lieutenant-Gouverneur. A Montréal, surtout, le nombre des transcriptions était devenu si

considérable, que même en écrivant jour et nuit, il était impossible de se tenir au courant alors qu'il n'y avait qu'une personne pour écrire. Mais, en ayant plusieurs livres de transcriptions, plusieurs personnes à la fois peuvent écrire dans ces divers livres, ce qui permet d'accélérer la besogne.

Il est très important qu'un régistreur puisse toujours et facilement trouver dans les livres si un document a été ou n'a pas été enregistré. Il doit donc tenir des index qui lui permettent de se retrouver. L'un de ces index appelé *index des personnes*, est un index par ordre alphabétique indiquant les noms de toutes les personnes qui figurent dans des actes enregistrés, comme acquérant ou transmettant des droits réels, avec renvois au numéro du document et à la page du registre où se trouve le nom de cette personne, et au nom de la localité où se trouve l'immeuble affecté par l'enregistrement.

Le régistreur doit aussi tenir un index par ordre alphabétique de toutes les localités comprises dans sa circonscription, avec un renvoi à toutes les entrées de documents relatifs aux immeubles de chaque localité. Ce renvoi doit indiquer le numéro du document enregistré, et la page du registre où il a été enregistré.

Il doit aussi y avoir dans tous les bureaux d'enregistrement un livre où sont mentionnés les avis exigés pour indiquer les immeubles affectés d'hypothèques légales ou d'hypothèques judiciaires.

Enfin, il doit y avoir dans tout bureau d'enregistrement un registre d'adresses ou d'élections de domicile, dans lequel on inscrit les élections de domicile que tous les créanciers hypothécaires sont aujourd'hui obligés de faire lorsqu'ils font enregistrer leurs hypothèques.

Voilà pour tous les bureaux d'enregistrement. Mais dans ceux où le cadastre est en vigueur il doit, en outre, y avoir un *index* aux immeubles. C'est un registre dans lequel chaque immeuble qui figure sous un numéro distinct au cadastre doit apparaître sous ce numéro. Chaque fois qu'il est fait un enregistrement contre l'immeuble qui le porte le régistreur doit le mentionner dans l'index.

Vous pourrez juger par ce que je viens de vous dire de l'importance de cet index aux immeubles. Il n'y a pas de livre plus important dans un bureau d'enregistrement, et il n'y en a pas de plus utile, non plus. En effet, avec un index aux immeubles bien tenu, celui qui veut connaître la situation d'un immeuble peut s'en assurer en quelques minutes. Il n'a qu'à regarder sous le numéro de l'immeuble qui l'intéresse quels sont les enregistrements qui l'affectent.

SECTION III.

DE LA PUBLICITÉ DES RÉGISTRES.

Art. 2177. Le régistreur est tenu de délivrer à toute personne qui en fait la demande un état par lui certifié de tous les droits réels subsistants qui grèvent un immeuble particulier, ou dont peuvent être grevés tous les biens d'une personne, ou les hypothèques créées et enregistrées pendant une période déterminée, ou seulement contre certains propriétaires de l'immeuble désignés dans la demande qui en est faite par écrit, contenant une description suffisante des propriétaires, et dans ce dernier cas mention en est faite dans le certificat, et le régistreur n'est pas responsable des omissions dans le certificat résultant des erreurs ou omissions de noms dans telle demande; et si tels propriétaires ne sont pas nom-

Art. 2177. The registrar is bound to deliver to any person demanding the same a statement certified by himself of all the real rights affecting any particular immovable, or which may affect the whole of any person's property, or of all hypothecs created and registered during a stated period or only against certain proprietors of the immovable designated in a written requisition to that effect, containing a sufficient description of the owners, in which case the requisition is mentioned in the certificate and the registrar is not responsible for any omission in the certificate resulting from errors or omissions of names in the requisition; and if such proprietors be not named in the requisition, the registrar is

N
re
de
loc
Là
fic
tel
fac
pas
situ
son

més dans la réquisition, le régistrateur est tenu de constater quels étaient les propriétaires pendant la période indiquée, de la manière prescrite relativement au certificat à donner sur vente par décret forcé.

Néanmoins, dans les endroits où il n'y a pas encore de numéros officiels pour les lots d'un chemin de fer, le régistrateur, lorsqu'il est requis de donner des certificats relativement aux terrains traversés par un tel chemin, est exempt d'y faire mention des jugements et hypothèques enregistrés contre icelui, à moins qu'il ne soit particulièrement requis d'y faire telle mention.

bound to ascertain who were proprietors during the given period in the manner provided with respect to the certificate to be given in cases of sheriff's sales.

[Nevertheless, in places where there are no official numbers given to the lands belonging to railways, registrars, when required to give certificates respecting the lands traversed by any such railway, are not bound to mention the judgments and hypothecs registered against such railway, unless specially requested so to do.]

53 Viet., ch. 54; P. 771 et s.; N. 2196.

Comme vous le voyez, les livres des régistrateurs sont publics. Non seulement un régistrateur peut donner à tout le monde les renseignements qu'ils contiennent, mais il est obligé de les donner à tous ceux qui désirent les avoir.

Quant à la manière dont on peut demander à un régistrateur des renseignements sur un immeuble, il faut distinguer entre les localités qui sont cadastrées et celles qui ne le sont pas encore. Là où il y a un cadastre, on peut exiger du régistrateur un certificat constatant tous les enregistrements qui ont été faits contre tel ou tel immeuble, parceque le régistrateur peut les trouver facilement dans son index aux immeubles. Mais là où il n'y a pas de cadastre, celui qui veut avoir des renseignements sur la situation d'un immeuble doit indiquer au régistrateur le nom de son propriétaire pendant la période pour laquelle il veut avoir un

certificat. En référant à l'index des personnes le régistrateur trouvera les enregistrements qui ont été faits contre cet immeuble. Si la personne qui demande des renseignements sur un immeuble ne peut donner le nom de son propriétaire pendant la période indiquée, le régistrateur doit le chercher au moyen d'une enquête comme celle qu'il est obligé de faire au cas où le shérif lui demande un certificat d'enregistrement quant à un immeuble qu'il a vendu.

Art. 2178. Le régistrateur est tenu de donner à ceux qui le requièrent copie des actes ou documents enregistrés, mais en y faisant mention des quittances, radiations, [cessions ou subrogations] qui peuvent y être entrées ou mentionnées en marge.

Il doit aussi donner, à ceux qui le requièrent, copie ou extrait de tout document restant déposé dans son bureau, et de tout registre ou index qui y est tenu.

Art. 2178. He is bound to deliver, to all persons demanding the same, copies of the acts or documents registered, but he must mention thereon the discharges, cancellations, [conveyances or subrogations] thereof which are entered in such register or in the margin.

He shall also give to those applying for the same, a copy of, or extract from any document remaining deposited in his office and of any register or index which is kept there.

3 Ed. VII, ch. 49; N. 2199.

Le régistrateur est obligé de donner à tous ceux qui en demandent des copies des actes qu'il a enregistrés. Mais il doit indiquer si les enregistrements ont été rayés, ou si le droit enregistré a été cédé, ou s'il a été l'objet d'une subrogation.

Art. 2179. Il est aussi tenu de communiquer le livre de présentation à tous ceux qui désirent l'examiner, sans déplacement, pendant les heures du bureau, et sans frais.

Art. 2179. He is also bound to allow all persons desirous of examining the entry book during his office hours to take communication of the same without removing it, and free from charge.

Il doit, sur paiement de l'honoraire légalement exigible, exhiber le registre à toute personne qui a requis l'enregistrement d'un acte et désire constater si l'enregistrement est fait.

Il doit aussi, sur paiement de l'honoraire légalement exigible, communiquer l'index des immeubles à tous ceux qui désirent l'examiner, sans déplacement.

En général, un régistreur a le droit d'exiger des honoraires, non seulement pour les certificats et les copies d'actes qu'il donne, mais même pour donner communication des registres de son bureau. Cependant il y a un de ces registres dont il est obligé de donner communication gratuitement: c'est le livre de présentation.

Art. 2180. Les entrées sur les registres et livres tenus par le régistreur sont faites à la suite, sans blancs ni interlignes.

Tout document enregistré doit être numéroté et transcrit dans l'ordre de sa présentation, avec mention, en marge du registre, de l'heure, du jour, du mois et de l'année auxquels le document a été déposé au bureau pour enregistrement.

Le régistreur est tenu de donner, quand il en est requis, à la personne qui présente un document pour enregistrement,

He must likewise, upon payment of the lawful fee, exhibit the register to any person who has required the registration of an act and wishes to be assured of such registration.

He is also bound, upon payment of the fee lawfully exigible, to communicate the index to immoveables to all persons who desire to examine the same without removal.

Art. 2180. The entries upon the registers and books kept by the registrar must be consecutive without blanks or interlineations.

Every document registered must be numbered and transcribed in the order in which it is produced, and mention must be made in the margin of the register, of the hour, day, month and year when it was deposited in the office for registration.

The registrar is bound when required to do so, to give the person who presents a docu-

un reçu indiquant le numéro sous lequel le document est entré au registre de présentation. ment for registration a receipt indicating the number under which such document is entered in the entry book.

N. 2203.

Art. 2181. Les registres servant à l'enregistrement sont, avant d'y faire aucune entrée, authentiqués en la manière prescrite au Code de Procédure Civile.

Art. 2181. Every register for registration must, before any entry is made therein, be authenticated in the manner prescribed in the Code of Civil Procedure.

60 Vict., ch. 50; P. 1317; N. 2201.

Art. 2182. [Les dispositions de l'article précédent s'appliquent également au registre de présentation et à l'index des immeubles].

Art. 2182. [The provisions of the preceding article apply equally to the entry-book and to the index to immoveables.]

Ces articles ne contiennent que des dispositions de droit administratif concernant la tenue des bureaux d'enregistrement.

TITRE XIX.

DE LA PRESCRIPTION.

CHAPITRE I.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Art. 2183. La prescription est un moyen d'acquérir ou de se libérer par un certain laps de temps et sous les conditions déterminées par la loi.

Art. 2183. Prescription is a means of acquiring, or of being discharged, by lapse of time and subject to conditions established by law.

t
d
i
n
q
n
p
éc
da
fo
ju
l'e
ra
doi
vez
I
com
Agé
Nég
non,

La prescription acquisitive fait présumer ou confirme le titre et transfère la propriété au possesseur par la continuation de sa possession.

La prescription extinctive ou libératoire repousse et en certains cas exclut la demande en accomplissement d'une obligation ou en reconnaissance d'un droit, lorsque le créancier n'a pas réclamé pendant le temps fixé par la loi.

In positive prescription title is presumed or confirmed and ownership is transferred to a possessor by the continuance of his possession.

Extinctive or negative prescription is a bar to, and in some cases precludes, any action for the fulfilment of an obligation or the acknowledgment of a right when the creditor has not preferred his claim within the time fixed by law.

N. 2219.

Le mot prescription vient du mot *præscriptio* du droit romain. Ce dernier mot veut dire, *écriture mise en avant*. Dans le système formulaire de procédure du droit romain, tout procès avait deux phases, l'une *in jure*, et l'autre *in judicio*. La procédure *in jure* avait pour objet l'organisation du procès, et elle se terminait par une instruction, par écrit, *formula*, adressée au juge qui devait le décider. L'organisation du procès avait lieu ordinairement devant le prêteur. Après que les parties avaient exposé leurs prétentions il les résumait dans une instruction par écrit envoyée au juge et qui s'appelait *formula*. Par exemple, dans une action intentée par le vendeur contre son acheteur, la *formula* ou instruction était rédigée comme suit: un tel soyez juge; attendu qu'*Aulus Agérius* a vendu à *Numérius Négidius* l'esclave Pamphyle, chose dont il s'agit; tout ce qu'il vous paraîtra que, d'après la bonne foi et l'équité, *Numérius Négidius* doit à *Aulus Agérius*, condamnez-le à le lui payer, sinon, absolvez-le.

Dans une action en revendication la formule était conçue comme suit: un tel soyez juge; s'il vous apparaît que *Aulus Agérius* est propriétaire du fonds Cornélien dont *Numérius Négidius* est en possession, condamnez-le à le lui restituer, si non, absolvez-le.

L'usucapion, qui était un mode d'acquisition de la propriété de strict droit civil, ne pouvait s'appliquer aux immeubles situés hors d'Italie, c'est-à-dire, à plus de 100 milles de Rome. Cependant lorsqu'une personne avait possédé un de ces immeubles pendant 10 ans, alors que son propriétaire demeurait dans la même province que lui, ou pendant 20 ans, si ce propriétaire demeurait dans une autre province, si elle était poursuivie en revendication elle aurait dû être condamnée, mais pour la protéger on avait introduit au commencement de la formule de l'action en revendication les mots suivants : à moins qu'il ne s'agisse d'un immeuble possédé pendant 10 ans (ou pendant 20 ans) s'il vous apparaît, etc. Comme vous le voyez, même si alors le demandeur prouvait qu'il était propriétaire, le défendeur n'était pas condamné s'il prouvait une longue possession. C'est cette mention mise au commencement de la *formule* qu'on appelait *præscriptio*, c'est-à-dire, écriture mise avant.

Cela protégeait bien le possesseur qui était troublé après 10 ans ou 20 ans de possession, mais ne lui donnait point d'action s'il était dépossédé. Plus tard, on lui donna cette action sous le nom d'action utile en revendication. A compter de ce moment la *longi temporis præscriptio* est devenue un mode d'acquisition de la propriété comme l'usucapion.

Les actions se prescrivaient aussi de la même manière lorsqu'elles n'étaient pas exercées pendant un certain temps.

Le résultat fut que, lorsque la possession s'était prolongée pendant un certain temps, la propriété était acquise au possesseur, et que, lorsque le titulaire d'une action négligeait pendant un certain temps de l'exercer, celui contre lequel il aurait pu la faire valoir en était libéré. C'est de là que vient notre prescription.

La définition de la prescription donnée par notre article n'est pas inexacte comme l'a prétendu Troplong; elle est seulement incomplète. Elle est incomplète en ceci, qu'elle ne dit pas ce qui doit se faire ou ne pas se faire pendant le temps indiqué. Ce n'est pas l'écoulement d'un certain temps qui produit la prescription, mais quelque chose qui a lieu pendant ce temps.

Quel est cet état de choses qui, continué pendant un certain

temps, produit la prescription? C'est la possession, lorsqu'il s'agit d'acquérir la propriété par la prescription, et la négligence du créancier d'exercer son action, lorsqu'il s'agit d'en libérer celui qui en est tenu.

Je dis libérer d'une action, et non d'une obligation, car c'est le droit d'action qui est éteint par la prescription, et non l'obligation qui lui a donné naissance. Mais, au point de vue pratique, cela revient bien au même, puisqu'une obligation dépourvue d'action est sans valeur, parcequ'elle n'a pas de sanction.

C'est parceque c'est l'action et non l'obligation qui est éteinte par la négligence du créancier pendant un certain temps, qu'on ne peut répéter le paiement d'une dette prescrite.

La meilleure définition de la prescription est celle donnée par Dunod, dans son *Traité de la Prescription*. Je ne vous en donne pas les termes mêmes, mais le sens, qui est comme suit: La prescription est l'acquisition d'un droit par la possession, ou la libération d'une action par la négligence de son titulaire, pendant un certain temps. C'est de cette possession et de cette inaction du titulaire d'un droit que notre article veut parler, lorsqu'il parle des conditions exigées par la loi.

Les deux alinéas que contient notre article après la définition de la prescription, ne se trouvent pas dans l'article correspondant du Code de Napoléon, et ont été empruntés aux auteurs, comme, par exemple, Mourlon.

La prescription acquisitive, non seulement fournit une défense contre la revendication du propriétaire, mais rend le possesseur propriétaire, comme le faisait l'usucapion dans le droit romain.

Lorsque notre article dit que la prescription fait présumer, ou confirme le titre, il règle un point de doctrine plutôt que de droit pratique. En effet, du moment que la prescription fait acquérir la propriété, peu importe que ce soit parcequ'elle fait présumer un bon titre qui aurait été perdu, ou parcequ'elle confirme un titre vicieux qui existe encore, mais qui, sans elle, pourrait être attaqué.

Pourrait-on détruire la présomption résultant de la prescription en prouvant que le possesseur n'a pas de titre? Non, puis-

que la propriété ou tout autre droit susceptible d'être acquis par la prescription sont acquis comme ils le seraient en vertu d'un bon titre (voir art. 1240).

Lorsque notre article, parlant de la prescription libératoire, dit qu'elle repousse et, en certains cas, exclut la demande, il reproduit une distinction admise chez nous entre certaines prescriptions et les autres. En général, la prescription ne fait point disparaître le droit d'action, mais fournit une défense contre lui. Mais, dans les cas indiqués à l'article 2267, la prescription produit un effet plus énergique, et elle éteint l'action elle-même.

Lorsque ce cas se présente, il est évident qu'il n'est pas besoin de plaider la prescription, si elle appert à la face même de l'action.

Art. 2184. On ne peut d'avance renoncer à la prescription. On peut renoncer à la prescription acquise et au bénéfice du temps écoulé pour celle commencée.

Art. 2184. Prescription cannot be renounced by anticipation. That acquired may be renounced, and so may also the benefit of any time elapsed by which prescription is begun.

C. 2227, 2229; N. 2220.

Les premiers mots de l'article ne disent point ce que son rédacteur voulait dire. La règle qu'il a voulu poser, c'est qu'on ne peut renoncer d'avance à invoquer la prescription. Ainsi, par exemple, lorsqu'il s'agit de la prescription libératoire, un débiteur qui consent une obligation ne pourrait convenir qu'il n'invoquera jamais la prescription de cette obligation. Si cela était permis, la renonciation à la prescription deviendrait de style, et la prescription, comme institution juridique, serait rendue parfaitement inutile.

Quant à la prescription acquisitive, il était inutile de dire qu'on ne peut renoncer d'avance à s'en prévaloir, car il ne peut être question d'y renoncer avant que la possession commence, et après qu'elle est commencée cette prétendue renonciation serait une reconnaissance du droit du propriétaire, et elle aurait pour effet d'interrompre la prescription. (C. C. 2227).

Pourquoi le Code défend-il de renoncer à se prévaloir de la prescription? C'est parceque celle-ci est d'ordre public, et que toute convention contraire à l'ordre public est nulle. (C. C. 13).

Mais pourquoi, direz-vous, la prescription est-elle d'ordre public? C'est parceque sans elle la propriété serait toujours dans l'incertitude. Personne ne peut donner ce qu'il n'a pas; par conséquent, sans la prescription tout demandeur, dans une action en revendication d'immeuble, serait obligé de remonter à la concession primitivement faite de l'immeuble par le roi de France ou le roi d'Angleterre, ou à une vente faite par le shérif, ou à une vente faite sur licitation forcée, ou à une vente municipale, ou à un décret de ratification de titre. Il ne lui suffirait point de prouver qu'il a acheté l'immeuble, ou l'a reçu en échange, mais il lui faudrait établir que celui de qui il l'a eu en était propriétaire, et ainsi de suite à l'infini. Avec la prescription tout cela est inutile.

Quant à la prescription libératoire, si elle n'existait pas il faudrait éternellement garder les reçus ou les quittances, et si un paiement ou un autre acte de libération n'était pas constaté par écrit, il faudrait toujours se procurer des témoins pour l'établir.

On a dit que la prescription était un moyen de spoliation donné aux gens malhonnêtes. Il est possible qu'elle favorise quelquefois des malhonnêtes gens, mais le plus souvent, au contraire, elle sert à protéger un honnête homme contre des prétentions malhonnêtes. Par exemple, quelqu'un qui a acheté et payé depuis 10 ans, ou bien qui a payé une dette mais n'en a pas pris de quittance, ou a perdu celle qu'il avait reçue, serait à la merci d'un créancier malhonnête.

Peut-on par convention prolonger le délai de la prescription? Non, parceque si cela était permis, ce serait un moyen indirect de renoncer d'avance à la prescription. Il suffirait d'en prolonger le délai de manière à la rendre pratiquement inutile.

Si l'on ne peut pas prolonger le délai de prescription peut-on l'abrégé? L'affirmative n'est pas douteuse. En effet, abrégé la prescription, non seulement ce n'est pas contre l'intérêt public, mais c'est en faveur de ce que le législateur a eu en vue en l'établissant, de faire disparaître toute incertitude. Cela est telle-

ment simple qu'on ne conçoit pas comment des tribunaux ont pu décider le contraire, mais aujourd'hui la jurisprudence sur ce point est bien arrêtée, et décide qu'on peut abrégier le temps de la prescription libératoire.

Cette jurisprudence est bien importante parceque, dans toutes les polices d'assurance, il est stipulé que l'assuré perdra son recours s'il ne l'a pas exercé pendant un certain temps, et ce temps est toujours beaucoup plus court que celui qui est fixé par la loi.

Ce que dit la fin de l'article de la renonciation au bénéfice du temps écoulé est sans utilité. En effet, s'il s'agit de la prescription acquisitive; et renoncer au bénéfice du temps écoulé c'est renoncer à se prévaloir de la possession qu'on a eue jusque-là. Or il y a dans ce fait une reconnaissance du droit du propriétaire, et cette reconnaissance interrompt la prescription. (C. C. 2227).

S'il s'agit de la prescription libératoire, renoncer à se prévaloir du temps écoulé, c'est reconnaître le droit du titulaire de l'action; et alors cette reconnaissance interrompt la prescription (C. C. 2227). Dans les deux cas, la renonciation est donc inutile comme telle, et elle ne vaut que comme reconnaissance du droit du propriétaire ou du créancier.

Art. 2185. La renonciation à la prescription est expresse ou tacite; la renonciation tacite résulte d'un fait qui suppose l'abandon du droit acquis.

Art. 2185. Renunciation of prescription is express or tacit. Tacit renunciation results from any act by which the abandonment of the right acquired may be presumed.

N. 2221.

La renonciation expresse à la prescription résulte d'une déclaration de volonté faite dans ce but. La renonciation tacite résulte d'une déclaration de volonté faite dans un autre but, mais qui implique la volonté de renoncer.

Toutefois, comme les présomptions sont toujours tirées de ce qui a lieu ordinairement, et qu'il n'est pas d'usage que ceux qui

ont des droits y renoncent, il s'ensuit que s'il y a du doute sur le point de savoir si d'un acte fait dans un autre but on peut inférer la volonté de renoncer à la prescription, ce doute doit s'interpréter contre celui qui invoque la renonciation.

Il y a des faits qui ne laissent aucun doute sur la volonté de renoncer. Tel est, par exemple, le paiement du capital ou des intérêts, ou des arrérages d'une rente : ce paiement n'est pas fait dans le but de renoncer à la prescription, mais il implique la reconnaissance du droit du créancier, et, par conséquent, la volonté de renoncer à la prescription.

Mais une difficulté se présente toujours quant à la prescription acquisitive, et, quant à la prescription libératoire, s'il s'agit d'une de ces prescriptions qui éteignent le droit d'action. Dans la prescription acquisitive celui qui a prescrit est devenu propriétaire, il faut donc, semble-t-il, que celui qui a prescrit donne un nouveau titre à la personne contre laquelle il a prescrit. Cependant notre article ne paraît point l'exiger, puisqu'il dit que la renonciation fait disparaître les effets de la prescription, et qu'il n'exige pas que celui qui a prescrit donne un nouveau titre. Dans la prescription libératoire, lorsqu'elle éteint le droit d'action, il semble qu'il faudrait aussi un nouveau titre. Le texte de notre article ne paraît pas l'exiger, mais une jurisprudence bien établie chez nous, décide qu'il faut une promesse de payer. Cette promesse serait inutile si, comme le dit le texte de notre article, la renonciation fait disparaître les effets de la prescription. Ce qui a amené les rédacteurs du Code à donner le texte que nous avons, c'est qu'on devait alléguer dans la déclaration la renonciation à la prescription, puisqu'autrement il n'y aurait point d'action. Mais, dès que cette renonciation est alléguée, je ne vois aucune nécessité d'alléguer une nouvelle promesse de payer la dette prescrite, puisque le Code ne fait aucune distinction entre la prescription qui fournit seulement une défense, et celle qui éteint le droit d'action lui-même.

Art. 2186. Celui qui ne peut aliéner ne peut renoncer à la prescription acquise.

Art. 2186. Persons who cannot alienate cannot renounce prescription acquired.

Par les mots *celui qui ne peut aliéner*, il faut entendre le propriétaire, ou le créancier qui n'ont point droit d'aliéner la propriété ou la créance de la prescription de laquelle il s'agit.

Certaines personnes, comme les tuteurs, les curateurs, les mineurs émancipés, peuvent aliéner certaines choses, par exemple, les récoltes des immeubles dont ils ont l'administration ou la propriété; pourraient-ils renoncer à la prescription? Celui qui peut aliéner doit s'entendre ici de l'aliénation de la chose ou de la créance de la prescription desquelles il est question. Le tuteur pourrait-il renoncer à la prescription d'une obligation que devait son pupille, ou à la prescription d'un meuble ou d'un immeuble? Il faut répondre dans la négative. En effet, cette renonciation équivaut à une aliénation à titre gratuit. Or ces personnes ne peuvent point faire une telle aliénation.

Mais le tuteur, le curateur et le mineur émancipé peuvent renoncer au bénéfice du temps écoulé, d'abord parceque cela n'est pas défendu par notre article, et ensuite, parcequ'il n'y a pas la même raison que pour leur défendre de renoncer à la prescription. En effet, très souvent, la renonciation aura alors pour effet d'empêcher une action par le propriétaire ou par le créancier pour interrompre la prescription.

Art. 2187. Toute personne ayant intérêt à ce que la prescription soit acquise, peut l'opposer lors même que le débiteur ou le possesseur y renonce.

Art. 2187. Any person interested in the acquiring of a prescription, may set it up although the debtor or the possessor have renounced it.

C. 2229; N. 2225.

Il fallait une disposition positive comme celle de notre article pour décider ce qu'il décide. En effet, la prescription est une affaire de conscience pour celui qui l'a acquise. Il semble donc que lui seul pourrait s'en prévaloir, mais vous voyez que le texte du Code décide le contraire.

De la disposition de notre article il faut conclure que la caution peut invoquer la prescription, alors même que le débiteur y

aurait renoncé. Cela résulte clairement du texte de notre article, puisque la caution est très intéressée à ce que la prescription soit opposée, et cela résulte aussi de l'article 1958, parceque cet article permet à la caution d'opposer au créancier tous les moyens de défense inhérents à la dette, et que la prescription est l'un de ces moyens.

Le tiers-détenteur peut invoquer la prescription de la dette, alors même que le débiteur y aurait renoncé, parcequ'il a certainement intérêt à s'en prévaloir.

Un créancier chirographaire pourrait-il invoquer la prescription à laquelle a renoncé le débiteur, afin d'avoir plus de chance d'être colloqué? Je crois qu'il faut décider dans l'affirmative, car son intérêt à invoquer la prescription est évident.

Nous verrons la règle posée par notre article répétée dans l'article 2229.

Art. 2188. Les tribunaux ne peuvent pas suppléer d'office le moyen résultant de la prescription, sauf dans les cas où la loi dénie l'action.

Art. 2188. The court cannot of its own motion supply the defence resulting from prescription, except in cases where the right of action is denied.

C. 2267; N. 2223.

En général, les tribunaux ne peuvent opposer d'office la prescription; puisque celle-ci constitue un moyen de défense, c'est à celui qui l'a à s'en prévaloir. Il en est autrement lorsque la loi dénie le droit d'action après l'accomplissement de la prescription, comme dans les cas indiqués dans l'article 2267. En effet, dans ces cas, il n'y a plus d'action, et les tribunaux ne peuvent maintenir une action qui n'existe pas.

Art. 2189. La prescription, en fait d'immeubles se règle par la loi de la situation.

Art. 2189. Prescriptions in respect of immoveable property are governed by the law of the place where it is situated.

C. 6.

Ceci n'est que l'application de la règle posée dans l'article 6 du Code, laquelle est d'application universelle.

Art. 2190. [En matière de biens meubles et d'actions personnelles, même en matière de lettres de change et de billets promissaires, et en affaires de commerce en général, l'on peut invoquer séparément ou cumulativement :

1° La prescription entièrement acquise sous une loi différente lorsque la cause d'action n'a pas pris naissance dans le Bas-Canada, ou que la dette n'y a pas été stipulée payable, et lorsque cette prescription a été ainsi acquise avant que le possesseur ou le débiteur y ait eu son domicile ;

2° La prescription entièrement acquise dans le Bas-Canada, à compter de l'échéance de l'obligation, lorsque la cause d'action y a pris naissance ou que la dette y a été stipulée payable, ou que le débiteur y avait son domicile à l'époque de cette échéance ; et dans les autres cas à compter de l'acquisition de ce domicile par le débiteur ou le possesseur ;

3° La prescription résultant de temps successifs, écoulés dans les cas des deux paragra-

Art. 2190. [As regards moveable property and personal actions, even in matters of bills of exchange and promissory notes and commercial matters in general, one or more of the following prescriptions may be invoked :

1. Any prescription entirely acquired under a foreign law, when the cause of action did not arise or the debt was not stipulated to be paid in Lower Canada, and such prescription has been so acquired before the possessor or the debtor had his domicile therein.

2. Any prescription entirely acquired in Lower Canada, reckoning from the date of the maturity of the obligation, when the cause of action arose or the debt was stipulated to be paid therein, or the debtor had his domicile therein at the time of such maturity ; and in other cases from the time when the debtor or possessor becomes domiciled therein ;

3. Any prescription resulting from the lapse of successive periods in the cases of the two preceding paragraphs,

phes précédents, lorsque le when the first period elapsed
 temps écoulé sous la loi diff- under the foreign law.]
 rente a précédé].

C. 6.

Voici un article très difficile à comprendre. Ce serait une erreur de croire qu'on peut toujours invoquer séparément ou cumulativement les deux lois. Pour qu'on puisse le faire il faut que les conditions indiquées se rencontrent.

Ainsi, par exemple, pour invoquer la prescription acquise sous une loi étrangère il faut trois conditions: 1o. que la cause d'action n'ait pas pris naissance dans la province de Québec; 2o. que la dette n'y ait point été stipulée payable; 3o. que le débiteur n'ait point eu son domicile dans la province de Québec avant l'expiration du délai. Si une seule de ces conditions fait défaut, la prescription de la loi étrangère ne peut être invoquée devant nos tribunaux. Un exemple vous fera mieux comprendre que toutes les explications. *Primus* étant à Boston, a prêté à *Secundus*, qui y avait son domicile, \$100 payables à Boston le 1er janvier 1896. *Secundus* reste à Boston jusqu'au 1er mars 1902. Poursuivi ici par *Primus*, il invoque la prescription du Massachusetts, laquelle est de six ans. Il devra réussir, parce que les trois conditions exigées par notre article se trouvent réunies en sa faveur.

Mais supposons que, dans la même espèce, *Secundus* soit venu établir son domicile ici le 1er mai 1900; il ne pourra invoquer la prescription du Massachusetts, parcequ'une des trois conditions manque. Il en serait de même encore, s'il avait été convenu que la dette contractée à Boston serait payable à Québec.

Que faut-il entendre par cause d'action? Toute action suppose nécessairement deux choses: un droit chez le demandeur, et la violation de ce droit par le défendeur; ce sont là les deux causes de l'action.

Si la disposition de notre article devait comprendre ces deux causes, il faudrait dire que dès qu'une dette a été contractée ici on ne peut invoquer la loi étrangère sur la prescription. Mais je vous prie de remarquer que l'article ne dit point causes au

pluriel, mais *cause* au singulier. Il ne parle donc que d'une des causes de l'action; de laquelle veut-il parler? Je crois que c'est de la cause immédiate de l'action, c'est-à-dire, de la violation par le défendeur du droit du demandeur. De là il faut conclure que, même si une dette a été contractée ici par quelqu'un qui est allé ensuite établir son domicile à Boston avant l'échéance de la dette, la cause immédiate de l'action prend naissance à Boston. Par conséquent, s'il y demeure ensuite six ans, et est poursuivi ici, il pourra invoquer la prescription du Massachusetts.

Mais que faut-il entendre par les mots *stipulés payables*? Dans le cas que je viens de supposer, une obligation de \$100 a été contractée à Québec, mais on n'a pas dit où elle serait payable. D'après l'article 1152 le paiement devrait se faire au domicile qu'a le débiteur au moment du paiement. Ce n'est point de cela que notre article veut parler, mais, comme le texte l'indique clairement, de la stipulation expresse d'un lieu de paiement.

On peut invoquer exclusivement la prescription de la province de Québec quand une des trois conditions que nous venons de voir pour la prescription étrangère fait défaut.

Que veulent dire les mots: *et dans les autres cas*? Voici un de ces cas. Un débiteur domicilié à Boston lors de l'échéance de son obligation, est venu depuis établir son domicile dans la province de Québec. Nous ne sommes plus alors dans le cas que nous venons de voir; cependant, on pourra invoquer la prescription de la province de Québec.

On peut invoquer simultanément les deux prescriptions, quelles que soient les conditions de la cause de la dette, qu'elle ait été stipulée payable n'importe où, pourvu que la prescription n'ait point été acquise sous la loi étrangère. La condition de la prescription alors c'est que le délai de la prescription ait commencé à courir sous l'empire de la loi étrangère? Mais que faut-il pour que le délai de la prescription ait ainsi commencé à courir sous une loi étrangère? Il est évident que le débiteur doit avoir été domicilié à Boston lors de l'échéance de l'obligation, car c'est alors que l'action a commencé d'exister, et que la prescription a commencé. Si donc le débiteur était domicilié dans la province de Québec lors de l'échéance de l'obligation, on ne peut appliquer la loi étrangère sur la prescription.

Mais comment appliquer la loi étrangère et celle de la province de Québec sur la prescription? *Primus* a prêté \$100 à *Secundus* le 1er février 1896, remboursables le 1er mars 1896. *Secundus* part pour Boston, y établit son domicile au 1er mars, et y reste jusqu'au 1er mars 1899, puis vient établir son domicile à Québec. Il peut invoquer la prescription du Massachusetts, qui est de six ans, et celle de Québec qui est de 30 ans. Quand la prescription sera-t-elle alors accomplie? Il faut dire qu'elle le sera au bout de 18 ans, car la moitié de la prescription a été acquise sous la loi du Massachusetts par 3 ans, et l'autre moitié sous la loi de la province de Québec par 15 ans.

On pourrait cependant soutenir que les trois ans du Massachusetts comptent seulement sur les 30 ans exigés par la loi de la province de Québec.

En expliquant l'article 2190 je n'ai parlé jusqu'ici que de la prescription libératoire, mais les dispositions de cet article s'appliquent à la prescription acquisitive de choses mobilières. Il déroge à l'article 6. La cause immédiate de l'action, dans ce cas, c'est la prise de possession par le défendeur. Il n'y a pas de question de savoir où la dette est payable. Prenons le cas d'un cheval acheté de quelqu'un qui l'avait emprunté de son propriétaire: il faudrait appliquer à la prescription du droit du propriétaire les règles de notre article.

Art. 2191. [Les prescriptions qui ont commencé à courir sous l'empire des lois du Bas-Canada sont parachevées conformément aux mêmes lois, sans préjudice à invoquer celles qui s'étaient auparavant accomplies sous une loi différente, ou les temps combinés d'après l'une et l'autre loi, conformément à l'article qui précède.]

Art. 2191. [Prescriptions commenced according to the law of Lower Canada, are completed according to the same law, without prejudice to the right of invoking those acquired previously under a foreign law, or by a union of periods under both laws, conformably to the preceding article.]

Ceci est la conséquence du paragraphe 3 de l'article précédent. En effet, puisque pour appliquer la loi de la province de Québec

et la loi étrangère il faut que la prescription ait commencé sous la loi étrangère, il s'ensuit que si elle a commencé ici, elle doit être terminée d'après la loi de la province de Québec.

Il allait de soi qu'on pût invoquer la prescription complètement accomplie sous la loi étrangère, mais avec la restriction contenue dans le paragraphe premier de l'article 2190, c'est-à-dire, que les trois conditions que nous avons vues aient été accomplies. Mais alors notre article devient inutile, puisqu'il n'y a pas de prescription entièrement acquise d'après la loi étrangère si la cause d'action, c'est-à-dire, le refus ou la négligence du débiteur de payer, ou la prise de possession d'une chose mobilière, ont commencé ici. La prescription a commencé en même temps.

CHAPITRE II.

DE LA POSSESSION.

Art. 2192. La possession est la détention ou la jouissance d'une chose ou d'un droit que nous tenons ou que nous exerçons par nous-mêmes ou par un autre qui la tient ou qui l'exerce en notre nom.

Art. 2192. Possession is the detention or enjoyment of a thing or of a right, which a person holds or exercises himself, or which is held or exercised in his name by another.

N. 2228.

La possession est la maîtrise physique qu'on a pour soi-même. Comme vous le voyez, elle se compose de deux éléments: l'un matériel, l'autre intellectuel.

La maîtrise physique consiste dans tout état de choses qui permet de se comporter en maître à l'égard de la chose dont il s'agit. Le fait de la tenir dans sa main en est l'exemple le plus frappant. Un autre exemple qui s'en rapproche est le fait d'avoir la chose sous la main, c'est-à-dire, de pouvoir la prendre dans sa main à n'importe quel moment. Il en est de même encore du fait d'avoir la chose dans une pièce voisine à laquelle l'accès est facile.

Il en est de même encore du fait de l'avoir dans un local peu éloigné dont on a la clef. Il en est de même, enfin, dans le cas où on a la chose dans un local éloigné, mais dont l'accès est facile et appartient exclusivement à celui qui veut posséder la chose.

Voilà pour la possession des choses mobilières. Quant aux immeubles, il n'est point nécessaire, comme beaucoup de personnes se l'imaginent, d'avoir les pieds dessus pour les posséder; il suffit qu'ils soient dans le voisinage, et qu'aucun obstacle n'empêche celui qui veut les posséder de se comporter comme s'il en était le maître absolu.

Voilà pour l'élément matériel de la possession. Mais elle exige aussi un élément intellectuel: c'est l'intention d'avoir pour soi-même cette maîtrise physique dont je viens de parler. Le locataire, le dépositaire, le commodataire, le créancier gagiste, ont bien, sans doute, la maîtrise physique de la chose, ils en ont la détention, mais ils n'en ont point la possession, parcequ'ils n'entendent pas avoir cette détention pour eux-mêmes; ils l'ont pour le locateur, le déposant, le commodant, ou le débiteur qui l'a donnée en gage. Ils ont ce que les auteurs appellent la *possession naturelle*, mais qu'il est plus convenable d'appeler la détention.

De là il suit que les fous ne peuvent acquérir la possession, alors même qu'ils acquèreraient la maîtrise physique d'une chose, puisqu'ils ne sont pas capables d'avoir une intention, ou une volonté juridique; mais ils peuvent l'acquérir par leurs représentants légaux, comme, par exemple, le curateur de celui qui a été interdit pour folie.

Il en est de même des corporations. Par elles-mêmes elles n'ont aucune volonté, et ne peuvent avoir aucune intention, puisqu'elles sont des créations de la loi; mais comme elles ont des représentants, ceux-ci peuvent acquérir pour elles la maîtrise physique d'une chose, et avoir pour elles aussi la volonté de la tenir pour elles-mêmes.

Puisque celui qui n'entend point avoir pour lui-même la maîtrise physique d'une chose n'en a point la possession, il s'ensuit que celui pour lequel il entend l'avoir est le vrai possesseur; c'est aussi ce que dit notre article.

Art. 2193. Pour pouvoir prescrire au moyen de la possession, il faut qu'elle soit continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire.

Art. 2193. For the purposes of prescription, the possession of a person must be continuous and uninterrupted, peaceable, public, unequivocal and as proprietor.

N. 2229.

Il ne suffit point de posséder pour acquérir la prescription, mais il faut avoir une possession *continue*.

La possession continue est celle qui se manifeste par des actes de maîtrise continuels. Par conséquent, celui qui ayant possédé d'abord pendant cinq ans, et fait des actes de maîtrise, a cessé de rien faire pendant un certain temps, et se remet de nouveau à faire des actes de maîtrise pendant plusieurs années encore, ne pourra prescrire, parceque sa possession n'a pas été continue. Il ne pourrait invoquer que la possession continue qu'il a eue pendant la dernière période.

Mais il n'est pas nécessaire pour que la possession soit continue que le possesseur fasse constamment des actes d'exercice de sa maîtrise physique; il suffit qu'il fasse comme font tous les propriétaires dans les mêmes circonstances. Ceux-ci ne font pas constamment des actes de jouissance. Par exemple, le propriétaire d'une terre à bois n'y coupe du bois qu'une fois ou deux par année; le propriétaire d'une terre en culture n'y fait la récolte qu'une fois par année. Ni l'un, ni l'autre ne font tous les jours des actes de jouissance. Il suffit que le possesseur fasse comme eux, et qu'il ne cesse point de faire les actes de jouissance que ferait un propriétaire soigneux. En un mot, la discontinuation de la possession c'est la cessation de la maîtrise physique.

Notre article, après avoir dit que la possession doit être continue, ajoute qu'elle doit être *non interrompue*. Les deux choses ne doivent pas être confondues. Une possession continue n'est point nécessairement une possession non interrompue. Une possession *interrompue* est celle qui est brisée, qui a cessé quelque temps, et qui, partant, ne peut servir à la prescription. La pos-

session discontinuée, au contraire, ne cesse pas d'exister, mais elle cesse de se manifester publiquement, et elle ne peut servir pour la prescription. Une possession interrompue cesse complètement d'exister.

Notre article exige que la possession soit *paisible*. La coutume de Paris, article 113, disait, quant aux immeubles réels, que le possesseur devait les avoir possédés *franchement et sans inquiétation*. Dans l'article 114 elle disait, quant au possesseur des rentes, qu'il devait avoir possédé *franchement et paisiblement*. Enfin, dans l'article 118, elle disait, quant à la possession de 30 ans, que le possesseur devait avoir été *sans aucune inquiétation*.

Comme vous le voyez, lorsque notre article exige que la possession soit paisible, cela ne veut pas dire seulement qu'elle ne doit pas avoir été acquise par violence, mais qu'elle ne doit point avoir été *troublée*. Pour qu'elle soit *troublée*, il n'est pas nécessaire que le possesseur ait été poursuivi en expulsion, car alors, la possession ayant été interrompue, il n'y aurait plus besoin de s'en occuper. Une possession *troublée* est celle qui a été l'objet de réclamations extra-judiciaires, et de tentatives de reprendre la chose.

C'est une question discutée que de savoir si la possession doit être paisible seulement quant au propriétaire contre lequel on prescrit, et si ce propriétaire peut se prévaloir des troubles à la possession qui ont pu être causés par des tiers. Je crois qu'il faut dire qu'il suffit qu'elle ait été paisible quant au propriétaire. C'était la règle du droit romain.

En résumé, pour que la possession soit paisible au sens de la loi, il faut qu'elle n'ait point commencé par des actes de violence, et qu'elle n'ait pas été l'objet d'actes de violence de quelqu'un qui se prétendait propriétaire.

Notre article exige que la possession ait été publique. Cela veut dire qu'elle doit s'être manifestée de telle manière que tout le monde ait pu en avoir connaissance. Par conséquent, celui qui aurait creusé subrepticement une cave sur l'immeuble d'un autre n'en aurait point la possession publique.

Notre article exige que la possession soit à *titre de proprié-*

taire. Cela est déjà compris dans la définition que je vous ai donnée.

Enfin, notre article exige que la possession soit *non équivoque*, cela veut dire que les caractères que nous venons de voir, c'est-à-dire, de continuité, de paisibilité et de publicité doivent être certains.

Art. 2194. On est toujours présumé posséder pour soi et à titre de propriétaire, s'il n'est prouvé qu'on a commencé à posséder pour un autre.

Art. 2194. A person is always presumed to possess for himself and as proprietor, if it be not proved that his possession was begun for another.

N. 2230.

Art. 2195. Quand on a commencé à posséder pour autrui, on est toujours présumé posséder au même titre, s'il n'y a preuve du contraire.

Art. 2195. When possession is begun for another, it is always presumed to continue so, if there be no proof to the contrary.

N. 2231.

Le sens de cet article est que celui qui a commencé à posséder pour autrui, par exemple, comme locataire, comme emprunteur, comme créancier gagiste, est toujours présumé avoir possédé au même titre, et c'est à lui à prouver le contraire.

Cette règle n'est qu'une application d'une règle générale de preuve, règle que vous avez déjà vue, savoir, que c'est toujours à celui qui prétend qu'un état de choses existant pour le tribunal a été changé à le prouver.

Mais vous verrez plus tard que, lorsqu'il est prouvé que quelqu'un a commencé de posséder pour autrui, il ne lui suffit pas de prouver qu'il a voulu posséder pour lui-même; il faut qu'il y ait eu une interversion de titre. Je ne vous en dis pas plus long là-dessus parceque j'aurai l'occasion d'y revenir plus tard.

Art. 2196. Les actes de pure faculté et ceux de simple tolérance ne peuvent fonder ni possession, ni prescription.

Art. 2196. Acts which are merely facultative or of sufferance cannot be the foundation either of possession or of prescription.

N. 2232.

Les actes de pure faculté dont parle cet article sont des actes d'exercice de droits qui appartiennent à tout le monde, et qui n'appartiennent pas en particulier à ceux qui les exercent. Tel est, par exemple, le droit de passer dans un chemin. Si l'on pouvait prescrire la propriété d'un chemin public il ne suffirait pas que quelqu'un prouvât y avoir passé constamment pour prétendre en avoir acquis la propriété par prescription.

Les actes de tolérance sont des actes faits, non point comme exercice d'un droit qu'on prétend avoir, mais simplement parce que le propriétaire nous les a laissé faire. Par exemple, quelqu'un passe sur la terre d'un autre qui le lui permet, ou bien, sans le lui permettre expressément, le laisse faire ; passât-il pendant 30 ans cela ne lui ferait pas acquérir la propriété de la terre. La raison pour laquelle ces actes ne sont pas des actes de possession, c'est qu'elles n'impliquent aucunement la volonté de se considérer comme propriétaire de la chose à l'égard de laquelle ils sont faits.

Art. 2197. Les actes de violence ne peuvent fonder non plus une possession capable d'opérer la prescription.

Art. 2197. Nor can acts of violence be the foundation of such a possession as avails for prescription.

N. 2233.

Ceci était déjà compris dans la règle posée dans l'article 2093, d'après laquelle la possession doit être paisible : en effet, une possession n'est certainement pas paisible si elle a commencé par des actes de violence.

Art. 2198. [Dans les cas de violence et de clandestinité, la possession utile à la prescription commence lorsque le vice a cessé.

Cependant le voleur et ses héritiers et successeurs à titre universel ne peuvent par aucun temps prescrire la chose volée].

Les successeurs à titre particulier ne souffrent pas de ces vices dans la possession d'autrui, quand leur propre possession a été paisible et publique.

Art. 2198. [In cases of violence or clandestinity, the possession which avails for prescription begins when the defect has ceased.

Nevertheless the thief, his heirs and successors by universal title, cannot by any length of time prescribe the thing stolen.]

Successors by particular title do not suffer from these defects in the possession of previous holders, when their own possession has been peaceful and public.

C. 2268, § 5; N. 2233.

Peut-on purger le vice de violence dont une possession a été affectée au commencement? Oui, en cessant complètement la violence au moyen de laquelle elle a commencé.

Il en est de même du vice de clandestinité: il est purgé dès que la possession devient publique, et la prescription peut alors commencer.

Quant au voleur, la règle posée par notre article est empruntée au droit romain; on a trouvé trop dangereux de permettre au voleur de prescrire, même après que la personne volée a été à même de revendiquer sa chose. Si le voleur ne peut prescrire, ses héritiers ne le peuvent point non plus, parcequ'ils ont la même possession que lui.

Les successeurs à titre particulier du voleur n'ont point la même possession que lui. En conséquence, comme la possession du voleur ne peut jamais leur servir, ils ont droit de n'en pas tenir compte, et d'invoquer seulement leur propre possession.

Art. 2199. Le possesseur actuel qui prouve avoir possédé

Art. 2199. An actual possessor who proves that he was

anciennement est présumé avoir possédé dans le temps intermédiaire, sauf la preuve contraire.

in possession at a former period is presumed to have possessed during the intermediate time, unless the contrary is proved.

N. 2234.

Cet article établit une présomption très commode, et fondée sur l'équité. *Primus* prouve qu'il a commencé de posséder le 1er mai 1892, qu'il a possédé jusqu'en 1893 et qu'il possède encore en 1908, mais il ne prouve pas qu'il a possédé entre 1893 et 1908. Il n'a pas besoin de cette preuve: il est présumé avoir possédé pendant cet intervalle, et c'est à son adversaire à prouver le contraire.

Art. 2200. Le successeur à titre particulier peut, pour compléter la prescription, joindre à sa possession celle de ses auteurs.

Les héritiers et autres successeurs à titre universel continuent la possession de leur auteur, sauf le cas d'interversion de titre.

Art. 2200. A successor by particular title may join to his possession that of his author in order to complete prescription.

Heirs and other successors by universal title continue the possession of their author, saving the case of interversion of title.

C. 2205, 2208; N. 2235.

Voici le cas supposé par cet article: *Primus* vend à *Secundus* l'immeuble numéro 20 de la paroisse de Beauport. *Secundus* le possède pendant cinq ans, puis le revend à *Tertius*. Après que *Tertius* l'a possédé pendant six ans, il est poursuivi en revendication par *Quartus*. S'il invoque la prescription pourra-t-il se servir des cinq ans de possession qu'a eus *Secundus*?

Autre exemple, *Secundus*, après avoir possédé pendant cinq ans, meurt laissant pour héritier *Tertius*. Celui-ci possède à son

tour pendant six ans. Poursuivi en revendication par *Quartus*, peut-il, s'il plaide prescription, se servir de la possession de *Secundus* ?

Dans les deux cas que nous venons de voir, *Tertius* est le successeur de *Secundus*, mais dans le premier cas il est ce qu'on appelle un successeur à titre particulier. Dans le second cas il est ce qu'on appelle un successeur à titre universel.

Un successeur à titre particulier est celui qui succède à un ou plusieurs biens individuellement déterminés. Tel est, par exemple, l'acheteur, le donataire, le légataire particulier, le co-échangiste.

Le successeur à titre universel est celui qui succède soit à tout le patrimoine de son auteur, soit à une fraction de tout ce patrimoine. Tels sont l'héritier (C. C. 596) et le légataire universel (C. C. 873). Tel est encore le donataire à titre universel, soit à cause de mort, soit entre-vifs. (C. C. 597 et 797).

Comme vous le voyez il y a une grande différence entre le successeur à titre universel et le successeur à titre particulier. Le successeur à titre universel continue la possession de son auteur, en vertu de la règle que le mort saisit le vif. En conséquence, si la possession de cet auteur est affectée de quelque vice qui empêche la prescription, il ne pourra prescrire. Le seul moyen pour lui de prescrire c'est de se débarrasser de la possession de son auteur au moyen d'une intervention de titre. Pour qu'il y ait une telle intervention, il faut qu'il obtienne la chose à un titre autre que celui qu'il tient de son auteur, et alors ce n'est plus comme successeur à titre universel, mais comme successeur à titre particulier qu'il possède.

Le successeur à titre particulier a une possession distincte de celle de son auteur, mais si celle-ci a toutes les qualités voulues pour la prescription, il peut s'en prévaloir et l'ajouter à la sienne. Si, au contraire, elle n'a pas toutes ces qualités il peut la laisser de côté, et n'invoquer que sa propre possession.

En un mot, le successeur à titre particulier peut se servir de la possession de son auteur si elle lui est utile, mais il a droit de la laisser de côté si elle lui est nuisible. Au contraire, le successeur à titre universel ayant la même possession que son auteur,

ne peut pas la séparer de la sienne, et il est obligé d'en subir les conséquences si la possession de cet auteur manquait des caractères voulus pour la prescription.

CHAPITRE III.

DES CAUSES QUI EMPÊCHENT LA PRESCRIPTION ET EN PARTICULIER DE LA PRÉCARITÉ ET DES SUBSTITUTIONS.

Art. 2201. On ne peut prescrire les choses qui ne sont point dans le commerce.

Certaines dispositions spéciales en explication du présent article se trouvent au chapitre quatrième de ce titre.

Art. 2201. Things which are not objects of commerce cannot be prescribed.

Special provisions explanatory of the present article are to be found in the fourth chapter of this title.

N. 2226.

Ceci était inutile à dire: la prescription est un moyen d'acquérir la propriété; or les choses qui ne sont pas dans le commerce sont celles dont les particuliers ne peuvent acquérir la propriété, ainsi que nous le verrons dans le chapitre suivant.

Art. 2202. [La bonne foi se présume toujours].

C'est à celui qui allègue la mauvaise foi à la prouver.

Art. 2202. [Good faith is always presumed.]

He who alleges bad faith must prove it.

N. 2268.

Qu'est-ce que la bonne foi? C'est toujours l'ignorance de quelque chose qu'on aurait besoin de connaître. En matière de prescription, c'est l'ignorance du fait que celui de qui le possesseur a obtenu un titre, n'était point propriétaire de la chose pour laquelle il l'a donné (C. C. 412).

Primus poursuit *Secundus* en revendication d'un immeuble que celui-ci possède depuis 10 ans en vertu d'une vente que lui en a faite *Tertius*. Si *Secundus* est considéré comme possesseur de bonne foi, il pourra plaider la prescription; si, au contraire, il est de mauvaise foi il ne peut plaider prescription, parceque sa possession n'a pas duré assez longtemps. A moins que *Tertius* ne prouve que lorsque *Secundus* a acheté de *Primus* il savait que *Primus* n'était point propriétaire, il est censé l'avoir ignoré, et, partant, il est un possesseur de bonne foi. Ce n'est pas à lui à prouver sa bonne foi, c'est à *Tertius* à prouver sa mauvaise foi, c'est-à-dire, la connaissance qu'il avait du fait que *Primus* n'était point propriétaire.

D'après l'article 412 la bonne foi ne cesse que par l'institution d'une action en revendication. Cela est dit à propos de l'acquisition des fruits par le possesseur de bonne foi. Faut-il limiter la décision ainsi donnée au cas de l'acquisition des fruits? Doit-on, au contraire, appliquer la même règle à la prescription? Je crois qu'il faut répondre dans l'affirmative.

Art. 2203. Ceux qui possèdent pour autrui, ou avec reconnaissance d'un domaine supérieur, ne prescrivent jamais la propriété, pas même par la continuation de leur possession après le terme assigné.

Ainsi l'emphytéote, le fermier, le dépositaire, l'usufruitier et tous ceux qui détiennent précairement la chose du propriétaire, ne peuvent l'acquérir par prescription.

Ils ne peuvent par prescription se libérer de la prestation attachée à leur possession, mais la quotité et les arrérages en sont prescriptibles.

Art. 2203. Those who possess for another, or under acknowledgment of a superior domain, never prescribe the ownership, even by the continuance of their possession after the term fixed.

Thus emphyteutic lessees, tenants, depositaries, usufructuaries and those who hold precariously the property of another cannot acquire it by prescription.

They cannot by prescription liberate themselves from the obligation of paying dues attached to their possession, but the measure of such dues and

el
pc
or
l'a
ne
gis
téo
con
que
N
ne]

L'emphytéose, l'usufruit, et autres droits démembres semblables, sont susceptibles d'un domaine de propriété distinct et d'une possession utile à la prescription. Le propriétaire n'est pas empêché par le titre qu'il a consenti de prescrire contre ces droits.

L'envoyé en possession définitive ne commence à prescrire contre l'absent, ses héritiers ou ses représentants légaux, qu'à son retour ou à son décès connu ou légalement présumé.

any arrears thereof are prescriptible.

Emphyteusis, usufruct and other like proprietary rights are susceptible of a distinct ownership and of a possession available for prescription. The proprietor is not hindered by the title which he has granted from prescribing against these rights.

He who has been put in definitive possession of the property of an absentee only begins to prescribe against him or his heirs or legal representatives, when such absentee returns or his death becomes known or may be legally presumed.

C. 101, 102, 2232, § 4, 2250; N. 2236.

Les personnes dont il est question ici ne possèdent point, mais elles détiennent: leur possession manque du caractère voulu pour toute possession correspondant au droit de propriété. Elles ont la maîtrise physique de la chose, mais elles n'entendent pas l'avoir pour elles-mêmes.

La règle posée par l'article revient donc à dire que ceux qui ne possèdent point ne peuvent prescrire.

Le locataire, le dépositaire, le commodataire, le créancier gage, possèdent pour autrui: l'usufruitier, l'usager, l'emphytéote, le superficiaire, le grevé de substitution, possèdent avec reconnaissance du domaine supérieur du propriétaire. En conséquence, ils ne peuvent pas prescrire contre lui.

Non seulement les personnes mentionnées dans notre article ne peuvent prescrire pendant qu'elles possèdent à ce titre, mais

même après l'expiration de leur droit comme usufruitier, emphytéote, etc., elles continuent de posséder de la même manière s'il n'y a pas eu en leur faveur intervention de titres, ainsi que nous le verrons dans l'article 2205.

Lorsque notre article parle de la prestation attachée à la possession, il veut parler de l'emphytéote; celui-ci ne peut se libérer du canon emphytéotique tant qu'il possède comme emphytéote, parceque ce canon est inhérent au droit d'emphytéose. Mais il peut prescrire la quotité du canon emphytéotique. Par exemple, le canon emphytéotique est de \$10 par année, et pendant 30 ans l'emphytéote n'a payé que \$5; il sera libéré du surplus (C. C. 2242). Quant aux arrérages, nous verrons dans l'article 2250 qu'ils se prescrivent par cinq ans.

Que veut dire l'alinéa commençant par les mots l'emphytéose, l'usufruit, etc.? Il veut dire qu'on peut acquérir par la prescription, l'emphytéose, l'usufruit, l'usage et l'habitation, malgré la règle posée dans l'article 549, d'après laquelle on ne peut pas acquérir de servitude par la prescription. Cette règle doit donc être restreinte aux servitudes réelles.

Mais, pour acquérir ces droits par la prescription, il faut en avoir eu la possession pendant le temps voulu. La possession, quant à eux, consiste à les exercer. Il faut donc les avoir exercés pendant le temps voulu.

Le propriétaire qui a constitué ces droits peut-il s'en libérer par la prescription? Oui, s'ils n'ont point été exercés pendant 30 ans, parceque tous les droits se prescrivent par 30 ans (C. C. 2242).

Quant à l'envoyé en possession, il faut que vous vous reportiez à l'article 93. Il ne peut prescrire tant qu'il n'est qu'envoyé en possession provisoire, parcequ'alors il possède avec reconnaissance des droits de l'absent. (C. C. 96). Mais après que l'absence a duré 30 ans, ou qu'il s'est écoulé 100 ans depuis la naissance de l'absent, celui-ci est présumé décédé (C. C. 98), l'envoyé en possession a raison de se croire propriétaire, et il possède comme tel. Voilà pourquoi il peut prescrire contre l'absent.

Il peut aussi prescrire contre lui à compter du jour où l'absent est de retour, parcequ'alors il ne peut plus être question pour lui

de posséder pour l'absent, et la possession de l'envoyé a tous les caractères voulus pour la prescription.

Il en est de même encore si le décès de l'absent est connu, parcequ'alors la succession de l'absent est ouverte à compter de ce décès. Si le décès est prouvé, ou s'il est seulement présumé par suite de ce qu'il s'est écoulé 30 ans depuis le commencement de l'absence, ou 100 ans depuis la naissance de l'absent, l'envoyé ne possède plus pour l'absent, ni pour ses héritiers, mais pour lui-même, et alors il peut prescrire contre eux.

Art. 2204. Les héritiers et successeurs à titre universel de ceux que l'article qui précède empêche de prescrire, ne peuvent prescrire non plus.

Art. 2204. Heirs and successors by universal title of those whom the preceding article hinders from prescribing, cannot themselves prescribe.

N. 2237.

Ceci n'est que l'application de la règle que vous avez vue dans l'article 2200; en effet, puisque le successeur à titre universel continue la possession de son auteur, si cette possession ne pouvait conduire à la prescription, celle du successeur ne le peut pas davantage.

Art. 2205. Néanmoins les personnes énoncées dans les articles 2203 et 2204, et aussi le grevé de substitution, peuvent commencer une possession utile à la prescription, si le titre se trouve interverti, à compter de la connaissance qui en est donnée au propriétaire par la dénonciation ou autres actes contradictoires.

La dénonciation du titre et les autres actes de contradic-

Art. 2205. Nevertheless the persons mentioned in articles 2203 and 2204 and also persons charged with a substitution, may, if their title have been interverted, begin a possession available for prescription, dating from the information given to the proprietor by notification or other contradictory acts.

Such notification of title and other contradictory acts only

tion ne servent que lorsqu'ils ont été faits à une personne contre qui la prescription peut courir.

avail when made to or in respect of a person against whom prescription can run.

C. 2200, 2208; N. 2238.

L'interversion de titre est un changement dans le caractère de la possession. Elle consiste en ce que celui qui jusque-là avait entendu posséder pour autrui, entend maintenant posséder pour lui-même. Dans le Code de Napoléon la seule intervention reconnue est celle qui provient d'un titre qui serait donné au possesseur par un tiers, ou de la contradiction opposée par ce possesseur au propriétaire. Comme vous le voyez, il faut plus chez nous : adoptant l'opinion de Dunod, le Code exige que l'interversion de titre, ou la dénégation de droit du propriétaire, soient dénoncées à celui-ci. Ceci est parfaitement juste, car sans cette dénonciation le propriétaire n'a aucun moyen de se protéger contre la prescription.

La dénonciation au propriétaire consiste à lui faire connaître que le possesseur entend maintenant avoir pour lui la maîtrise qu'il a de la chose.

Les actes contradictoires dont parle notre article consistent, par exemple, dans le refus par un locataire de payer du loyer à son locateur en lui disant que c'est lui-même qui est propriétaire, dans le refus de l'emphytéote de payer le canon emphytéotique, parcequ'il ne reconnaît pas le droit du propriétaire.

Si la dénonciation de l'interversion de titre, ou la dénégation du droit de propriétaire ont lieu en face d'un propriétaire pour lequel la prescription est suspendue, cette dénonciation ou cette dénégation ne peuvent servir. Ceci était inutile à dire; en effet, puisque la prescription commencée cesse alors de courir, par exemple, parcequ'un mineur a succédé au propriétaire contre lequel la prescription avait commencé de courir, il va de soi que cette même prescription ne peut commencer de courir contre ce même mineur après la dénonciation de l'interversion.

Art. 2206. Les tiers-acquéreurs de bonne foi, avec titre translatif de propriété venant soit du possesseur précaire ou soumis à un domaine supérieur, soit de tous autres, peuvent prescrire [par dix ans] contre le propriétaire durant le démembrement ou la précarité.

Les tiers peuvent aussi prescrire contre le propriétaire durant le démembrement ou la précarité par trente ans avec ou sans titre.

Art. 2206. Subsequent purchasers in good faith, under a translatory title derived either from a precarious or subordinate possessor, or from any other person, may prescribe by [ten years] against the proprietor during such subordinate or precarious holding.

Third parties may also, during a subordinate or precarious holding, prescribe against the proprietor by thirty years with or without title.

C. 2242, 2251 et s.; N. 2239.

Voici le cas supposé par cet article: *Primus* a loué à *Secundus* l'immeuble numéro 20 de Charlesbourg. *Secundus* vend ce même immeuble à *Tertius*, qui l'en croit propriétaire. Sans doute *Secundus* n'aurait pas pu prescrire, parcequ'il détenait l'immeuble avec reconnaissance du droit de propriété de *Primus*, mais *Tertius*, lui, pourra prescrire par 10 ans, parcequ'il est un possesseur de bonne foi. Si *Tertius* savait que *Secundus* n'était point propriétaire, il pourra prescrire encore, mais alors, comme il n'est plus un possesseur de bonne foi, il ne pourra prescrire que par 30 ans.

Voilà le sens de notre article, mais c'était bien inutile à dire, parceque dans les deux cas *Tertius* a la vraie possession, c'est-à-dire, la maîtrise physique, pour lui-même, et que sa possession est distincte de celle de *Secundus*. (C. C. 2200). Même si *Tertius* n'avait aucun titre, il prescrirait encore par 30 ans, malgré la précarité du titre de *Secundus*.

Art. 2207. Dans le cas de substitution, la prescription n'a pas lieu contre l'appelé

Art. 2207. In cases of substitution, prescription does not run against the substitute, be-

avant l'ouverture du droit, en faveur du grevé, ni de ses héritiers et successeurs à titre universel.

[La prescription court contre l'appelé avant l'ouverture du droit, en faveur des tiers, à moins qu'il ne soit protégé comme mineur ou autrement.

L'appelé, contre qui cette prescription court, a le bénéfice de l'action en interruption].

La possession du grevé profite à l'appelé pour la prescription.

Les prescriptions courent contre le grevé durant le temps de sa possession et en sa faveur contre les tiers.

Après l'ouverture, la prescription peut commencer à courir en faveur du grevé et de ses héritiers et successeurs à titre universel.

fore the opening of the right, in favor of the institute, nor of his heirs or successors by universal title.

[Prescription runs against the substitute before the opening of the right, in favor of third parties, unless he is protected as a minor, or otherwise.

Any substitute, against whom prescription thus runs, may bring an action to interrupt it.]

The possession of the institute avails the substitute, for the purposes of prescription.

Prescription runs against the institute during the time of his possession and in his favor against third parties.

After the opening, prescription may begin to run in favor of the institute and of his heirs and successors by universal title.

C. 949, §205.

Le premier alinéa de notre article répète la règle que vous avez vue dans l'article 2203. En effet, tant que la substitution n'est point ouverte le grevé possède avec reconnaissance du droit de l'appelé.

Il en est autrement après que la substitution est ouverte, parcequ'alors il ne peut plus être question pour le grevé de posséder avec reconnaissance du droit de l'appelé; il possède alors exclusivement pour lui-même.

Les rédacteurs de l'article ont commis une inadvertance, lorsqu'ils ont dit que la prescription ne court point au profit de l'héritier du grevé avant l'ouverture de la substitution. Il ne peut être question des héritiers que si le grevé est décédé, et s'il est décédé la substitution est nécessairement ouverte. (C. C. 961). Le texte de notre article ne pourrait trouver d'application que si, ce qui est très rare, il s'agissait d'une substitution qui doit s'ouvrir avant le décès du grevé.

Les personnes autres que le grevé peuvent-elles prescrire contre l'appelé? Autrefois elles ne le pouvaient pas, quelle que fût la personne de l'appelé, parceque la prescription était toujours suspendue en faveur de celui-ci. La raison qu'on en donnait, c'est que l'appelé n'ayant point de droit acquis ne pouvait pas agir pour empêcher la prescription.

Aujourd'hui la prescription n'est plus suspendue en faveur de l'appelé simplement comme appelé (C. C. 2232) ; pour qu'elle soit suspendue en sa faveur, il faut qu'il soit un de ceux en faveur desquels elle est toujours suspendue.

Je viens de vous dire que la raison pour laquelle la prescription ne pouvait pas autrefois courir contre un appelé, était que celui-ci ne pouvait pas l'empêcher de courir. Mais cette raison n'existe plus aujourd'hui, puisque, comme vous le voyez, le Code lui donne une action en interruption. C'est une action par laquelle l'appelé demande que le possesseur en voie de prescrire soit condamné à lui donner une reconnaissance du fait qu'il est appelé à recueillir la chose qu'il possède, et, si non, que le jugement lui tienne lieu de cette reconnaissance.

Cette action en interruption n'avait pas besoin d'être donnée à l'appelé par notre article; il l'avait déjà en vertu de l'article 956, lequel lui donne le droit de faire toute espèce d'actes conservatoires.

Que veulent dire les mots: *la possession du grevé profite à l'appelé pour la prescription*. *Primus*, par son testament, lègue tous ses biens à *Secundus*, avec substitution en faveur de *Tertius*. *Secundus* prend possession des biens légués. Parmi ceux-ci se trouve un immeuble appartenant à *Quartus*. *Secundus* le possède comme propriétaire; s'il le possédait assez longtemps pour

en acquérir la propriété par prescription il devrait le remettre à *Tertius* avec tous les autres biens compris dans la substitution, mais il meurt avant l'accomplissement du temps fixé pour la prescription, et *Tertius* recueille l'immeuble avec les autres biens compris dans la substitution. *Tertius* possède assez longtemps pour acquérir la prescription de l'immeuble, s'il peut ajouter à sa possession celle qu'a eue *Secundus*, le grevé. Si quelqu'un revendique l'immeuble, *Tertius* pourra-t-il, en réponse à l'action, plaider prescription en joignant à sa possession celle qu'a eue *Secundus*? La chose serait douteuse sans notre article; car si le successeur peut joindre à sa possession celle de son auteur, comme vous l'avez vu dans l'article 2200, l'appelé n'est pas, en droit, le successeur du grevé, puisqu'il ne tient pas ses droits de lui, mais de l'auteur de la substitution. (C. C. 962). Mais la règle posée par notre article est fondée sur ce que si *Tertius*, l'appelé, n'est pas un successeur de droit de *Secundus*, le grevé, il est son successeur de fait. La règle posée par l'article 962, qui a pour objet de le protéger, ne doit pas être appliquée pour lui nuire.

Il est inutile de dire que la prescription court contre le grevé. Il est propriétaire, et il n'y a aucune raison pour ne pas le traiter comme tout autre propriétaire.

La prescription ne peut être suspendue en sa faveur que s'il est mineur ou interdit.

Il était inutile de dire que la prescription court en faveur du grevé contre les tiers. Puisqu'il est propriétaire il possède donc comme propriétaire. Il était inutile également de dire qu'après l'ouverture de la substitution, la prescription peut courir en faveur du grevé ou de ses héritiers. C'est l'application d'une règle générale élémentaire: l'appelé possède alors pour lui-même, sans reconnaissance du droit d'aucune autre personne.

Art. 2208. On ne peut point prescrire contre son titre, en ce sens que l'on ne peut point se changer à soi-même la cause et le principe de sa possession, si ce n'est par intervention.

Art. 2208. No one can prescribe against his title, in this sense that no one can change the cause and nature of his own possession, except by intervention.

C. 2200, 2205; N. 2240.

Voici une règle que vous entendrez souvent énoncer, et qui très souvent est mal appliquée. Notre article l'explique de manière à empêcher les fausses interprétations dont elle a été souvent l'objet. Elle veut dire que celui qui possède à un titre qui exclut la prescription ne peut prescrire. Ainsi entendue, et c'est la seule manière de l'entendre, cette règle constitue une vérité de M. de La Palisse. C'est comme si l'on disait qu'on ne peut prescrire sans posséder comme propriétaire.

Mais notre article va plus loin; non seulement il décide qu'on ne peut prescrire en vertu d'un titre qui reconnaît le droit d'autrui, par exemple, comme locataire, comme usufruitier, mais qu'on ne peut prescrire alors même qu'on entendrait cesser de posséder ainsi et qu'on voudrait posséder comme propriétaire. Pour prescrire ainsi il faut, non seulement une intervention de titre, mais une notification de cette intervention à celui contre lequel on prescrit. (C. C. 2205).

On a souvent donné à la règle posée par notre article un sens qu'elle n'a jamais eu, en prétendant que celui qui a un titre pour 30 arpents de terre ne peut prescrire 40 arpents. C'est une erreur grossière: on prescrit tout ce que l'on possède. Seulement, le temps de la prescription doit être prolongé pour ce qui excède le titre, parcequ'alors la prescription est de 30 ans.

Art. 2209. On peut prescrire contre son titre en ce sens que l'on prescrit la libération de l'obligation que l'on a contractée.

Art. 2209. A person may prescribe against his title in the sense that he may be freed by prescription from an obligation he has contracted.

N. 2241.

Ceci était parfaitement inutile à dire: si l'on ne pouvait pas prescrire contre son titre, en ce sens qu'on ne peut prescrire lorsqu'il y a un titre de créance, il n'y aurait plus de prescription libératoire, du moins quant aux obligations conventionnelles.

Art. 2210. La prescription de trente ans peut avoir lieu ac-

Art. 2210. Positive prescription by thirty years takes place,

quisitement en fait d'immeubles corporels pour ce qui est au-delà de la contenance du titre, et libératoirement dans tous les cas en diminution des obligations que le titre contient.

En fait de redevances et rejets, la jouissance au-delà du titre qui apparaît ne donne pas lieu à l'acquisition du surplus par prescription.

for the contents of corporeal immoveables in excess of what is given by the title, and negative prescription takes place by the same time in all cases, in diminution of obligations which the title imposes.

In the matter of dues and rents, the enjoyment of more than the title shows a right to does not give rise to the acquisition of such excess by prescription.

C. 1504; N. 2241.

Cet article contient la réfutation de l'erreur que je vous ai signalée sur l'article 2208. Son second paragraphe veut simplement dire qu'on ne peut pas acquérir de créance par la prescription.

CHAPITRE IV.

DE CERTAINES CHOSES IMPRESCRIPTIBLES ET DES PRESCRIPTIONS PRIVILÉGIÉES.

Art. 2211. Le souverain peut user de la prescription. Le moyen qu'a le sujet pour l'interrompre est la *pétition de droit*, outre les cas où la loi donne un autre remède.

Entre privilégiés le privilège a son effet en matière de prescription.

Art. 2211. The Crown may avail itself of prescription. The subject may interrupt such prescription by means of a petition of right, apart from the cases in which the law gives another remedy.

Among privileged persons, the privilege takes effect in the matter of prescription.

N. 2227.

La raison qui pouvait faire douter que le souverain pût prescrire, c'est que l'on ne peut prescrire contre lui.

Le second paragraphe de l'article veut dire que si quelqu'un contre lequel on ne pourrait pas prescrire possède dans les conditions voulues pour acquérir la prescription, sa prescription est suspendue, si celui contre lequel il prescrit jouit du bénéfice de la suspension. Par exemple, *Primus*, un mineur, possède dans les conditions voulues pour prescrire un immeuble appartenant à *Secundus*, un autre mineur; la prescription sera suspendue tant que durera la minorité du propriétaire.

Art. 2212. Les droits royaux qui tiennent à la souveraineté et à l'allégeance sont imprescriptibles.

Art. 2212. The rights of the Crown with regard to sovereignty and allegiance are imprescriptible.

N. 2226.

En général, on ne peut prescrire contre le Souverain. La raison de cette règle, c'est que la prescription est fondée surtout sur la négligence de celui contre lequel on prescrit; or le Souverain n'est jamais censé être négligent. Les droits dont parle cet article sont les droits de déshérence.

Art. 2213. Les rivages, lais et relais de la mer, les ports, fleuves et rivières navigables ou flottables, et leurs rives, et les quais, travaux et chemins qui en dépendent; les terres publiques, et en général les immeubles et droits réels faisant partie du domaine public de Sa Majesté, sont imprescriptibles.

Art. 2213. Sea-beaches and lands reclaimed from the sea, ports, navigable or floatable rivers, their banks and the wharfs, works and roads connected with them, public lands, and generally all immovable property and real rights forming part of the domain of the Crown are imprescriptible.

C. 400, 402, 403; N. 2226.

Les choses dont il s'agit dans cet article sont, par les articles 400, 402 et 403, déclarées former partie du domaine public. Comme telles, elles ne peuvent appartenir à des particuliers, et alors il était inutile de dire qu'on ne peut pas en acquérir la propriété par la prescription, puisqu'on ne peut acquérir cette propriété d'aucune manière.

Les choses déclarées imprescriptibles par notre article sont celles qui appartiennent au *domaine public* de l'Etat. C'est Proudhon, dans son *Traité du Domaine de Propriété*, qui a fait la distinction lumineuse entre le *domaine public* et le *domaine privé* de l'Etat. Le domaine public se compose des choses que le Souverain ne peut posséder que comme chef de l'Etat, parce qu'elles sont destinées à tout le public. Le domaine privé de l'Etat, au contraire, se compose des choses qu'un particulier pourrait tout aussi bien posséder que l'Etat. Telles sont, par exemple, les terres de la Couronne.

De la disposition de cet article il faudrait conclure que la prescription peut avoir lieu contre le Souverain quant aux choses qui forment partie du domaine privé de l'Etat. Il faut en excepter cependant les terres publiques, pour lesquelles la loi concernant l'administration des terres de la Couronne fait exception.

Art. 2214. Le droit de Sa Majesté au fond des rentes, prestations, et revenus à elle dûs et payables, et aux sommes capitales provenant du prix de l'aliénation ou de l'usage des biens du domaine, sont aussi imprescriptibles.

Art. 2214. The rights of the Crown to the principal of rents, dues, and revenues owing and payable to it, and to the capital sums accruing from the alienation or from the use of Crown property, are also imprescriptible.

Il n'y a pas de prescription libératoire contre le Souverain quant au capital de ce qui lui est dû, mais les arrérages s'en prescrivent. Tel est le cas, par exemple, du prix des terres de la Couronne vendues à des particuliers. Ceux-ci ne peuvent pas se libérer du capital du prix par la prescription, mais ils peuvent se libérer des arrérages d'intérêt dûs sur ce prix, comme nous le verrons plus loin.

se
ai
cr
pr
de

thé
fec
cap

A
à S.
bâta
sont
milés
fins
près
ou ap
sance
nom
semble
ainsi é
lier.

Art. 2215. Les arrérages des rentes, prestations, intérêts et revenus, et les créances et droits appartenant à Sa Majesté non déclarés imprescriptibles par les articles qui précèdent, se prescrivent par trente ans.

Les tiers-acquéreurs d'immeubles affectés à ces créances ne peuvent se libérer par une prescription plus courte.

Art. 2215. All arrears of rents, dues, interest and revenues, and all debts and rights, belonging to the Crown, not declared to be imprescriptible by the preceding articles, are prescribed by thirty years.

Subsequent purchasers of immovable property charged therewith cannot be liberated by any shorter period.

C. 2250; N. 2227.

Les arrérages d'intérêt ou de rentes dûs à Sa Majesté peuvent se prescrire, mais la prescription en est de 30 ans, au lieu de cinq ans, comme pour les arrérages dûs à des particuliers. Cette prescription de 30 ans s'appliquerait au loyer de pouvoirs d'eau, au prix de marchandises vendues par le gouvernement, au fret sur des effets transportés par des chemins de fer du gouvernement.

Si une créance due au Souverain est garantie par une hypothèque, la libération de l'hypothèque par la prescription ne s'effectue pas par un délai plus court que celui de la prescription du capital ainsi garanti.

Art. 2216. Les biens échus à Sa Majesté, par déshérence, bâtardise ou confiscation, ne sont censés incorporés ou assimilés à son domaine, pour les fins de la prescription, qu'après une déclaration à cet effet, ou après dix années de jouissance et possession de fait, au nom de Sa Majesté, de l'ensemble des droits qui lui sont ainsi échus dans le cas particulier.

Art. 2216. Property escheated to the Crown, by failure of heirs, bastardy or forfeiture, is not considered as incorporated or assimilated to the Crown domain for purposes of prescription until a declaration to that effect is made, or until after ten years of enjoyment and actual possession, in the name of the Crown, of the totality of the rights thus escheated in the particular case.

Jusqu'à cette incorporation ou assimilation, ces biens continuent d'être sujets aux prescriptions ordinaires. Until such incorporation or assimilation, such property continues to be subject to the ordinary prescriptions.

C. 35, 401, 606, 637.

Lorsque la Couronne succède, elle n'est pas saisie de plein droit de la succession, et il faut qu'elle s'en fasse envoyer en possession, suivant les articles 638 et 639. Ce n'est qu'à partir de cet envoi en possession que les biens sont soustraits à la prescription comme biens appartenant à la Couronne. Le jugement d'envoi en possession est la déclaration dont on veut parler dans cet article.

Si sans cette déclaration expresse la Couronne possède la succession pendant 10 ans, on ne peut prescrire contre elle après, parceque cette possession de 10 ans remplace le décret d'envoi en possession.

Voilà pour les successions en déshérence; la bâtardise n'en est qu'une espèce, parceque le bâtard n'a pas d'héritier légitime.

La confiscation dont il est question ici est celle des biens du mort civilement. Comme la mort civile est maintenant abolie, ainsi que je vous l'ai déjà expliqué, cette confiscation ne peut plus se présenter.

Art. 2217. Les choses sacrées, tant que la destination n'en a pas été changée autrement que par l'empiètement souffert, ne peuvent s'acquérir par prescription.

Les cimetières, considérés comme chose sacrée, ne peuvent être changés de destination de manière à donner lieu à la prescription, qu'après l'exhumation des restes des morts, choses sacrées de leur nature.

Art. 2217. Sacred things, so long as their destination has not been changed otherwise than by encroachment, cannot be acquired by prescription.

Burial grounds, considered as sacred things, cannot have their destination changed, so as to be liable to prescription, until the dead bodies, sacred by their nature, have been removed.

C. 2201.

Que faut-il entendre par *choses sacrées*? Le Code en parle à plusieurs reprises, mais il ne les définit nulle part. Il faut alors se reporter à notre ancien droit. D'après Pothier, dans son traité de la prescription, No 7, les choses sacrées sont les églises et les cimetières. Si la chose doit être entendue ainsi, notre article n'est que la répétition de ce que vous avez déjà vu dans l'article 2201.

Mais dès que la destination d'une chose sacrée est changée par l'autorité religieuse compétente, elle cesse d'être sacrée, et elle devient susceptible de prescription. Vous pouvez en voir des exemples dans le cas de cimetières qui ont été abolis dans un grand nombre de localités. Tels sont l'ancien *Cimetière des Picotés* et le Cimetière Saint-Louis, sur la Grande Allée. Tous deux ont été désaffectés par l'autorité religieuse compétente. Les rues Hamel et Charlevoix ont été ouvertes sur un terrain où se trouvait un cimetière de picotés, et le cimetière Saint-Louis est devenu la propriété de l'Asile Sainte-Brigitte.

Mais, en ce qui concerne les cimetières, j'appelle votre attention sur le fait qu'il ne suffit point, pour qu'ils deviennent susceptibles de prescription, que la destination en soit changée; il faut que les corps qui y ont été enterrés en soient exhumés. Cela pourrait soulever quelques difficultés au sujet de l'ancien cimetière Saint-Louis, parcequ'il s'y trouve encore quelqu'un de ceux qui y ont été enterrés.

Qu'est-ce qu'une église, au point de vue de la prescription? C'est toute association incorporée pour les fins du culte.

Art. 2218. [La prescription acquisitive des immeubles corporels non réputés chose sacrée, et la prescription libératoire qui se rapporte au fonds des rentes et redevances, aux legs, aux droits d'hypothèque, ont lieu contre l'Eglise de la même manière et d'après les mêmes règles que contre les particuliers.

Art. 2218. [Positive prescription of corporeal immovables not sacred, and negative prescription as regards the principal of rents and dues, legacies and rights of hypothec, take place against the church in the same manner and according to the same rules as against private persons.

Purchasers with title and

Les acquéreurs avec titre et bonne foi prescrivent contre l'Eglise par dix ans, tant acquisitivement que libératoirement, comme entre particuliers.

La prescription acquisitive des meubles corporels non réputés sacrés, et les autres prescriptions libératoires, y compris celle des sommes en capital, ont lieu contre l'Eglise comme entre particuliers].

good faith prescribe against the church by ten years, whether positively or negatively, in the same way as against private persons.

Positive prescription of corporeal moveables not sacred, and the other negative prescriptions, including that of capital sums, take place against the church as against private persons.]

Autrefois la prescription contre l'église, même lorsqu'il s'agissait de choses qui n'étaient pas sacrées, par exemple, d'une terre en culture, d'une maison, ne s'accomplissait que par 40 ans. Aujourd'hui, elle s'accomplit par le même temps que contre les particuliers.

Les immeubles corporels dont vous parle notre article signifient les fonds de terre et les bâtiments.

Quant aux rentes, aux redevances, aux legs, aux hypothèques, la prescription contre l'église s'effectue par le même temps que contre les particuliers.

Ce que dit notre article de la prescription avec ou sans titre et bonne foi, est fondé sur la règle générale que vous verrez dans l'article 2242 pour la prescription de 30 ans, et dans l'article 2251 pour la prescription de 10 ans.

Quant aux meubles corporels, il faut faire la même distinction que nous avons faite pour les immeubles, entre ceux qui sont sacrés et ceux qui ne le sont pas. Les vases sacrés sont imprescriptibles, mais les meubles de ménage se prescrivent d'après l'article 2268.

Art. 2219. Le fonds du droit à la dîme et la quotité d'icelle sont imprescriptibles. La pres-

Art. 2219. The right to tithes and the rate of the tithe are imprescriptible. Positive

cription acquisitive a lieu par prescription by forty years
quarante ans entre curés voi- runs between neighboring rec-
sins. tors.

Les arrérages n'en peuvent Arrears of tithes can only be
être demandés que pour une demanded for one year.

année. Tithes must be paid at the

La dîme est portable et non rector's residence.
quéérable.

S. ref., art. 5850.

Peut-on libérer un fonds de terre de la dîme par la prescrip-
tion? Non, parceque c'est une condition de la propriété de la
terre même. Il en est de même de la quotité de la dîme, laquelle
est fixée par la loi au vingt-sixième minot.

Mais supposez qu'un curé perçoive de la dîme appartenant à
un autre curé, peut-il acquérir par la prescription le droit de se
la faire payer toujours? Oui, s'il l'a perçue pendant 40 ans.

Si le fond de la dîme, c'est-à-dire, le droit de l'exiger, est im-
prescriptible, il en est autrement des arrérages; ceux-ci se pres-
crivent par un an.

Le dernier alinéa de notre article touche une question plutôt
de droit administratif que de droit civil.

Celui qui doit de la dîme doit-il aller la porter au curé, ou
celui-ci doit-il aller la chercher? C'est au débiteur de la dîme à
la porter. Cette disposition constitue une exception au principe
que vous avez vu lorsque vous avez étudié les obligations, car
vous savez qu'en général c'est au créancier à aller chez le débi-
teur recevoir son paiement, et non au débiteur à aller chez le
créancier pour le faire.

Art. 2220. Les chemins, rues, wharfs, landing places, squares,
quais, débarcadères, places, markets and other places of a
même nature, possédés pour like nature, possessed for the
l'usage général et public, ne general use of the public, can-
peuvent s'acquérir par pres- not be acquired by prescription,
cription, tant que la destina- so long as their destination has

tion n'en a pas été changée autrement que par l'empiètement souffert. not been changed otherwise than by tolerating the encroachment.

N. 2227.

Ceci est encore une répétition de ce que vous avez vu dans l'article 2201. En effet, il s'agit là de choses qui ne sont point dans le commerce, et l'article 2201 dit que ces choses sont imprescriptibles.

Mais, pour que les choses mentionnées dans cet article soient imprescriptibles, il faut qu'elles soient possédées par l'usage *général et public*. Or, elles ne peuvent être possédées ainsi que par le gouvernement et par les municipalités. Très souvent vous voyez des quais qui appartiennent à des particuliers, surtout pour leur usage personnel. Je n'ai pas besoin de vous dire que ces quais-là ne sont pas imprescriptibles.

Les choses énumérées dans cet article peuvent aussi se prescrire lorsque la destination en a été changée. Par exemple, lorsqu'un chemin est aboli, vous verrez dans le Code Municipal qu'il devient la propriété des riverains, et alors il n'y a aucun doute qu'il devient susceptible de prescription.

Une question intéressante se présente assez souvent. Un particulier ouvre un chemin sur sa propriété, et le destine à faire passer tout le public. Si le public accepte ce qui lui est ainsi destiné, et se sert du chemin comme d'un chemin public, il devient chemin public par ce que les auteurs appellent *dédication*. Ce chemin tombe alors sous le contrôle de la municipalité dans laquelle il se trouve, et il est assujéti à la règle posée par notre article.

Art. 2221. Les autres biens des municipalités et des corporations dont la prescription n'est pas autrement réglée par ce Code, même ceux tenus en main-morte, sont sujets aux prescriptions entre particuliers.

Art. 2221. Any other property belonging to municipalities or corporations, the prescription of which is not otherwise determined by this code, is subject even when held in mortmain, to the same prescriptions as the property of private persons.

Ce ne sont point tous des biens des corporations municipales qui sont imprescriptibles; il n'y a de tels que ceux qui sont destinés à l'usage du public, et tant que leur destination n'a pas été changée. Comme je vous l'ai dit il y a un instant, dès que leur destination est changée ils tombent dans le commerce et ils deviennent susceptibles de prescription.

CHAPITRE V.

DES CAUSES QUI INTERROMPENT OU SUSPENDENT LA PRESCRIPTION.

SECTION I.

DES CAUSES QUI INTERROMPENT LA PRESCRIPTION.

Art. 2222. La prescription peut être interrompue ou naturellement ou civilement.

Art. 2222. Prescription may be interrupted either naturally or civilly.

C. 2095, 2255, 2264; N. 2242.

Art. 2223. Il y a interruption naturelle lorsque le possesseur est privé, pendant plus d'un an, de la jouissance de la chose, soit par l'ancien propriétaire, soit même par un tiers.

Art. 2223. Natural interruption takes place when the possessor is deprived, during more than a year, of the enjoyment of the thing, either by the former proprietor or by any one else.

C. 2193, 2199; N. 2243.

Il y a interruption naturelle de la prescription lorsque le propriétaire est privé de sa possession, parcequ'alors sa possession cesse d'être continue, et que, comme vous l'avez vu, la continuité de la possession est essentielle à la prescription.

Mais il ne suffit pas que le possesseur cesse de faire des actes de possession; il faut qu'il soit privé de la possession.

Strictement parlant, il suffit, en théorie, que la possession cesse un instant pour qu'elle manque du caractère de continuité qui est essentiel à la prescription, mais l'article 2223 tranche une question très discutée, et il décide qu'il ne suffit point que la possession cesse pendant quelques jours pour qu'elle cesse d'être continue. D'abord, il faut que le possesseur soit privé de sa possession, c'est-à-dire, qu'un autre la prenne à sa place. En second lieu, il faut que la possession de cet autre dure plus d'un an.

Pourquoi le Code Civil exige-t-il ainsi que le possesseur soit dépossédé pendant plus d'un an pour que sa possession manque de la continuité voulue? C'est parceque si la possession d'un autre a duré seulement un an ou moins d'un an, il est censé avoir conservé la sienne, ou du moins, il est censé avoir conservé les droits qu'elle lui a donnés, car il a une action en réintégration pour se faire remettre en possession. S'il se fait ainsi remettre en possession, il est censé n'avoir jamais cessé de posséder. (C. P. 1065).

En résumé, il y a interruption naturelle si le possesseur en voie de prescrire est dépossédé et reste ainsi dépossédé pendant plus d'un an.

La raison pour laquelle il ne suffit pas que le possesseur ait cessé de faire des actes de possession, mais qu'il faut qu'il ait été dépossédé, est que lorsque la possession a une fois commencé, elle se conserve par la seule intention.

Art. 2224. Une demande en justice suffisamment libellée, signifiée à celui qu'on veut empêcher de prescrire, ou produite et signifiée conformément au Code de Procédure Civile, lorsque la signification personnelle n'est pas requise, forme une interruption civile.

La saisie, la reconvention, l'intervention, l'opposition, comportent la demande.

Art. 2224. A judicial demand in proper form, served upon the person whose prescription it is sought to hinder, or filed and served conformably to the Code of Civil Procedure when a personal service is not required, creates a civil interruption.

Seizures, set-off, interventions and oppositions, are considered as judicial demands.

L'interpellation extra-judiciaire, même par notaire ou huissier et accompagnée de titres, et même signé de la partie interpellée, n'opère pas l'interruption s'il n'y a eu reconnaissance du droit.

No extra-judicial demand, even when made by a notary or bailiff, and accompanied by the titles, or even signed by the party notified, is an interruption, if there be not an acknowledgment of the right.

C. 2211; N. 2244.

L'interruption civile de la prescription résulte d'une demande en justice contre le possesseur, de la part de celui contre lequel il est en voie de prescrire. Mais cette demande est assujettie à plusieurs conditions. 1o Il faut qu'elle soit suffisamment libellée, c'est-à-dire, qu'elle soit rédigée de manière qu'elle ne soit pas rejetée sur une exception à la forme, car alors elle ne compterait pas. L'article 174 du Code de Procédure indique les causes pour lesquelles une demande peut être rejetée sur une exception à la forme. 2o. Il faut que la demande soit signifiée au possesseur de la manière voulue par le Code de Procédure.

Notre article indique différentes procédures qui équivalent à une demande en revendication.

La première de ces procédures, c'est une saisie. Ceci ne peut se présenter que quand il s'agit de la prescription d'un jugement.

La seconde procédure est la reconvention. Par exemple, *Primus* poursuit *Secundus* pour des dommages causés à un immeuble dont il se prétend propriétaire. *Secundus* répond qu'il ne peut être obligé de payer les dommages demandés, parceque c'est lui qui est le propriétaire de l'immeuble, et, par une demande reconventionnelle, il revendique l'immeuble; si *Primus* était en voie de prescrire, la signification de cette demande reconventionnelle interrompt la prescription.

La prescription peut encore être interrompue par une opposition, d'après notre article. Voici comment la question se présente: *Primus* ayant un jugement contre *Secundus*, saisit un immeuble dont *Secundus* est en possession dans les conditions vou-

lues pour prescrire. *Tertius*, qui se prétend propriétaire de l'immeuble, fait une opposition par laquelle il demande d'en être déclaré propriétaire et d'en faire lever la saisie. La signification de cette opposition au shérif interrompt la prescription.

Dans tous les cas que nous venons de voir, l'interruption civile se fait au moyen d'une procédure judiciaire.

Mais peut-on interrompre la prescription par une procédure extra-judiciaire, par exemple, par un protêt? Il faut répondre dans la négative, et cela, même si le possesseur à qui le protêt a été signifié l'a signé. Il en serait autrement si, en réponse au protêt, il avait reconnu le droit du propriétaire.

Mais il peut y avoir interruption de la prescription libératoire et de la prescription acquisitive par une demande produite dans une faillite. Le créancier qui produit entre les mains du curateur à une faillite, ou du liquidateur d'une compagnie en faillite, une demande de collocation, interrompt par là même la prescription de sa créance, parceque sa demande en est une en justice.

De même, si le propriétaire d'un immeuble, dont le failli était en voie d'acquérir la propriété par la prescription, présente à un juge une requête par laquelle il demande que le curateur à la faillite lui remette la possession de sa chose, il interrompt la prescription qui avait commencé de courir.

Art. 2225. La demande formée devant un tribunal incompetent n'interrompt pas la prescription.

Art. 2225. A demand brought before a court of incompetent jurisdiction does not interrupt prescription.

N. 2246.

La raison pour laquelle la demande faite devant le tribunal incompetent n'interrompt pas la prescription, c'est qu'elle est censée n'être pas une demande judiciaire.

Peu importe que le tribunal auquel on s'est adressé soit incompetent *ratione personæ* ou *ratione materiæ*.

Mais s'il s'agit d'une incompetence *ratione personæ*, il faut

qu'elle soit invoquée par celui contre lequel la demande est faite. S'il s'agit d'incompétence *ratione materiæ*, le tribunal doit l'opposer d'office.

Art. 2226. Si l'assignation ou la procédure est nulle par défaut de forme;

Si le demandeur se désiste de sa demande;

S'il laisse obtenir péremption de l'instance;

Ou si sa demande est rejetée;

Il n'y a pas d'interruption.

Art. 2226. Prescription is not interrupted:

If the service or the procedure be null from informality;

If the plaintiff abandon his suit;

If he allow peremption of the suit to be obtained;

If the suit be dismissed.

C. 2265; N. 2247.

Si la demande est rejetée sur une exception à la forme, c'est exactement comme si elle n'eût pas été faite du tout. (C. C. 2224).

Il en est de même si le demandeur se désiste de sa demande, parceque, comme vous le verrez dans le Code de Procédure, (C. P. 277) cela remet le demandeur dans la même position que s'il n'eût fait aucune demande quelconque.

Il en est de même encore s'il y a péremption d'instance prononcée contre le demandeur, parcequ'alors son action est mise complètement à néant. (C. P. 284).

Enfin, il en est de même encore, si la demande est complètement rejetée. Mais il faut supposer qu'elle est rejetée sur une défense en droit, car si elle l'est sur une défense au fond, c'est que le tribunal décide que le demandeur n'est point propriétaire, ou créancier, suivant le cas, et alors il est sans intérêt que la prescription soit interrompue, parceque, même s'il n'y avait point de prescription, le demandeur n'aurait point d'action.

Mais si la demande est rejetée sur une défense en droit, c'est parceque les allégations en sont insuffisantes pour en justifier les conclusions, alors même que le demandeur serait propriétaire ou créancier, suivant le cas. (C. P. 1911).

Art. 2227. La prescription est interrompue civilement par la renonciation au bénéfice du temps écoulé et par la reconnaissance que le possesseur ou le débiteur fait du droit de celui contre lequel il prescrivait.

Art. 2227. Prescription is interrupted civilly by renouncing the benefit of a period elapsed, and by any acknowledgment which the possessor or the debtor makes of the right of the person against whom the prescription runs.

C. 1229, 1235, § 1, 2184 et s.; N. 2248.

Ces deux modes d'interruption de la prescription reviennent à un seul: la reconnaissance du droit de celui contre lequel la prescription courait; car, comment peut-on renoncer au bénéfice du temps écoulé sans reconnaître le droit de celui contre lequel on prescrit ?

Il est facile de comprendre pourquoi la reconnaissance du droit de celui contre lequel on prescrit interrompt la prescription: c'est un aveu qu'il est encore propriétaire ou créancier.

Art. 2228. La demande en justice contre le débiteur principal, ou sa reconnaissance, interrompt la prescription quant à la caution. Les mêmes actes interruptifs contre ou par la caution opèrent l'interruption contre le débiteur principal.

Art. 2228. A judicial demand brought against the principal debtor, or his acknowledgment, interrupts prescription as regards the surety. The same acts against or by a surety interrupt prescription as regards the principal debtor.

N. 2250.

L'interruption de la prescription qui a lieu à l'égard du débiteur a-t-elle effet contre sa caution? Oui, et, réciproquement, l'interruption qui a lieu contre la caution a son effet contre le débiteur principal. Cela est fondé sur ce que, comme vous le savez, la caution peut être poursuivie avant le débiteur principal.

é
I
t
u
ef
L
én
de
im
A
tern
gar
lida
I
divis
à l'
ment
cier,
tion
ritien
Si
quand
hypotl

Art. 2229. La renonciation à la prescription acquise ne préjudicie pas aux codébiteurs, à la caution, ni aux tiers.

Art. 2229. Renunciation by any person of a prescription acquired does not prejudice his codebtors, his sureties, or third parties.

C. 2187.

Ceci est une répétition de ce que vous avez vu dans l'article 2189.

Je vous prie de ne pas confondre l'interruption de la prescription avec la renonciation à la prescription, car la distinction entre les deux est très importante. En effet, le tuteur peut donner une reconnaissance qui a pour effet d'interrompre la prescription, mais il ne peut renoncer à une prescription acquise.

Nous venons de voir aussi que l'interruption qui a lieu contre un de ceux qui sont tenus pour le tout d'une obligation a son effet contre les autres; il en est autrement de la renonciation. Le tuteur ne pourrait renoncer à la prescription, le mineur émancipé non plus, et leur renonciation serait sans effet à l'égard de la caution, ou du débiteur solidaire, ou du tiers-détenteur d'un immeuble hypothéqué à la dette.

Art. 2230. Tout acte qui interrompt la prescription à l'égard de l'un des créanciers solidaires, profite aux autres.

Lorsque l'obligation est indivisible, les actes interruptifs à l'égard d'une partie seulement des héritiers d'un créancier, interrompent la prescription en faveur des autres cohéritiers.

Si l'obligation est divisible, quand même la créance serait hypothécaire, les actes inter-

Art. 2230. Every act which interrupts prescription with regard to one of joint and several creditors benefits the others.

When the obligation is indivisible, acts of interruption with regard to some only of the heirs of a creditor, benefit the others.

If the obligation be divisible, even when the debt is hypothecary, acts of interruption in behalf of some only of such heirs do not benefit the other heirs.

ruptifs en faveur d'une partie seulement des mêmes héritiers ne profitent pas aux autres co-héritiers. Dans le même cas, ces actes ne profitent aux autres créanciers solidaires que pour la part des héritiers à l'égard desquels les mêmes actes ont eu lieu. Pour que l'interruption profite en ce cas pour le tout à l'égard des autres créanciers solidaires, il faut que les actes interruptifs aient eu lieu à l'égard de tous les héritiers du créancier décédé.

In the same case these acts only benefit the other joint and several creditors for the share of the heirs with regard to whom such acts have been done. In order that the interruption should in this case produce the full effect with regard to the other joint and several creditors, it is necessary that the acts which interrupt should have been done as to all the heirs of the deceased creditor.

C. 1102, 2239; N. 1199.

Secundus et *Tertius* sont créanciers solidaires de *Primus* pour \$100. *Secundus* fait reconnaître la dette par *Primus*, et interrompt ainsi la prescription, quant à lui; cette interruption aura son effet en faveur de *Tertius*.

S'il s'agit d'obligations indivisibles, l'interruption de la prescription par l'un des créanciers profite aux autres.

Il en est autrement s'il s'agit d'une obligation divisible, car alors il y a autant de créances distinctes qu'il y a de créanciers, et, naturellement, l'interruption qui a lieu en faveur de l'un d'eux ne peut profiter qu'à lui.

Notre article ajoute que si l'obligation est divisible l'interruption ne profite qu'au créancier qui l'a faite, alors même que l'obligation serait garantie par une hypothèque. Ceci était inutile à dire, parcequ'il est évident que la garantie, qui n'est qu'un accessoire, ne peut changer la nature du principal. Il est probable qu'on a mis cette disposition dans le Code parcequ'on craignait une objection qui aurait été tirée de l'indivisibilité de l'hypothèque.

Art. 2231. Tout acte qui interrompt la prescription contre l'un des débiteurs solidaires, l'interrompt contre tous.

Les actes interruptifs contre l'un des héritiers d'un débiteur, interrompent la prescription à l'égard des autres cohéritiers et des codébiteurs solidaires, lorsque l'obligation est indivisible.

Si l'obligation est divisible, quand même la créance serait hypothécaire, la demande en justice contre l'un des héritiers d'un débiteur solidaire, ou sa reconnaissance, n'interrompt pas la prescription à l'égard des autres cohéritiers; sans préjudice au créancier d'exercer l'hypothèque en temps utile sur la totalité de l'immeuble affecté, pour la partie de la dette à laquelle il conserve son droit.

Dans le même cas, ces actes ne l'interrompent à l'égard des codébiteurs solidaires que pour la part de l'héritier appelé en justice ou ayant reconnu le droit. Pour qu'en ce cas l'interruption ait lieu pour le tout à l'égard des codébiteurs solidaires, il faut que la demande en justice ou la reconnaissance ait lieu par rapport à tous les héritiers du débiteur décédé.

Les actes interruptifs à l'en-

Art. 2231. Every act which interrupts prescription by one of joint and several debtors, interrupts it with regard to all.

Acts of interruption with regard to one of the heirs of a debtor, interrupt prescription with regard to the other heirs and joint and several debtors, when the obligation is indivisible.

If the obligation be divisible, even when the debt is hypothecary, a judicial demand brought against one of the heirs of a joint and several debtor, or his acknowledgment, does not interrupt prescription with regard to the other heirs; without prejudice to the right of the creditor to exercise his hypothec within the proper time on the whole of the immoveable property charged, for that portion of the debt for which he retains his right.

In the same case, these acts only interrupt prescription with regard to the joint and several codebtors for the share of the heir who is sued or has acknowledged the right. In order that in this case the interruption should take place for the whole with regard to the joint and several codebtors, it is necessary that the judicial

contre du débiteur n'interrompt pas la prescription par le tiers-détenteur de l'immeuble affecté d'une charge ou hypothèque; ils le concernent en ce sens qu'ils empêchent l'extinction par prescription de la créance à laquelle l'hypothèque est attachée.

Ces actes contre les détenteurs d'autres immeubles, ou d'autres portions d'un même immeuble, ne nuisent pas au détenteur divis à l'égard duquel ils n'ont pas lieu.

Faits à l'égard d'un détenteur indivis, ils interrompent la prescription à l'égard de ses codétenteurs.

En fait d'interruption naturelle, il suffit néanmoins que l'un des possesseurs indivis ou l'un de leurs héritiers ait conservé la possession utile du tout pour en conserver l'avantage aux autres.

demand or the acknowledgment should take place with regard to all the heirs of the deceased debtor.

Acts which interrupt prescription with regard to the debtor do not interrupt the prescription by a third party holding the immoveable property burthened with any charge or hypothec; they affect him in the sense that they hinder the extinction by prescription of the debt to which the hypothec is attached.

These acts against the holders of other immoveables or of other portions of the same immoveable, do not prejudice the holder of a separate portion of the property, with regard to whom they have not taken place.

When done with regard to one joint holder of undivided property they interrupt prescription with regard to the others.

In natural interruption, however, it suffices that one of the possessors of undivided property, or an heir of one of them should have kept useful possession of the whole in order to secure the advantage of it to the others.

Secundus et *Tertius* doivent solidairement \$1,000 à *Primus*. *Primus* poursuit *Secundus*, ou en obtient une reconnaissance de la dette. La prescription de l'obligation est interrompue, mais l'est-elle pour *Secundus* seulement, ou bien, l'est-elle pour *Secundus* et *Tertius*? Elle l'est pour les deux. La raison de cette décision, c'est que chacun des débiteurs solidaires doit toute la dette comme s'il en était seul le débiteur. Tant que la dette est due elle l'est aussi bien par *Tertius* que par *Secundus*.

Autre exemple: *Secundus* et *Tertius* doivent solidairement \$1,000 à *Primus*. *Secundus* décède, laissant pour héritiers *Quartus* et *Quintus*. *Primus* poursuit *Quartus*, ou en obtient une reconnaissance de la dette. La prescription est interrompue quant à lui, mais l'est-elle aussi quant à *Quintus*? Il faut répondre qu'elle ne l'est que pour la moitié. Sans doute, l'obligation solidaire est due en entier par *Secundus* et *Tertius*, mais chacun de leurs héritiers ne doit que sa part héréditaire de la dette solidaire. Par conséquent, *Quintus* n'en doit que la moitié.

Pour la même raison, l'interruption de la prescription qui a lieu à l'égard de *Quartus* n'affecte que la moitié de la dette solidaire, parceque *Quartus* n'en représente que la moitié.

Il en serait autrement si l'obligation était indivisible, parcequ'alors elle ne pourrait exister pour une partie et être éteinte pour une autre partie.

Mais cela ne peut guère se concevoir en pratique. En effet, avant l'échéance de la dette il ne peut être question de prescription, et après son échéance l'obligation qui n'est pas exécutée étant convertie en une obligation de dommages et intérêts, cette dernière obligation se divise, comme le dit l'article 1128.

Que veulent dire les mots de notre article, *sans préjudice au créancier d'exercer l'hypothèque en temps utile sur la totalité de l'immeuble affecté*, pour la partie de la dette à laquelle il conserve son droit. C'est que si l'obligation est garantie par une hypothèque, le créancier peut exercer son recours sur tout l'immeuble et sur chacune de ses parties. C'est l'application du principe de l'indivisibilité de l'hypothèque posé par l'article 2017.

Quel est le cas prévu dans le paragraphe qui commence par les mots, *Dans le même cas, etc.*? C'est le cas de l'interruption de

la prescription qui a lieu avec l'héritier d'un des débiteurs solidaires. Quel est l'effet de cette interruption pour les autres débiteurs solidaires? L'interruption n'a d'effet que pour la part de cet héritier dans l'obligation solidaire.

Voici le cas supposé dans le paragraphe qui commence par les mots, *les actes interruptifs à l'égard du débiteur*. *Primus* prête \$1,000 à *Secundus*, et celui-ci lui donne comme garantie une hypothèque sur l'immeuble No 20 du quartier du Palais. *Tertius* acquiert ensuite l'immeuble hypothéqué. Avant que l'obligation de *Secundus* ne soit prescrite, la prescription qu'il était en voie d'acquérir est interrompue. Cette interruption empêchera-t-elle de prescrire la libération de l'hypothèque? Non, parceque la prescription de l'hypothèque n'a rien à voir avec la prescription de l'obligation.

Mais si l'interruption qui a lieu avec le débiteur de la dette n'empêche pas la prescription par le tiers-détenteur, celui-ci y est intéressé, puisque, sans elle, l'obligation serait prescrite, et, comme conséquence, l'hypothèque qui la garantissait disparaîtrait aussi.

L'interruption de la prescription qui courait en faveur du tiers-détenteur empêche-t-elle la prescription de l'obligation? Non, parcequ'elle ne touche point au même droit, et le débiteur n'est point représenté par le tiers-détenteur. C'est pour la même raison que l'interruption avec le tiers-détenteur d'un immeuble hypothéqué à l'obligation n'interrompt point la prescription qui courait en faveur du détenteur d'un autre immeuble qui y était hypothéqué aussi.

Si deux ou plusieurs détenteurs possèdent par indivis l'immeuble hypothéqué, l'interruption qui a lieu avec l'un d'eux a son effet contre les autres.

Que veut dire le dernier alinéa de notre article? *Primus* est propriétaire d'un immeuble; *Secundus* s'en met en possession, et le possède dans les conditions voulues pour la prescription. Après l'avoir possédé pendant plusieurs années, il meurt laissant pour ses héritiers *Tertius* et *Quartus*. *Quartus* reste privé de la possession pendant plus d'un an, mais *Tertius* continue de posséder. Cette possession de *Tertius* vaudra pour *Quartus* aussi.

SECTION II.

DES CAUSES QUI SUSPENDENT LE COURS DE LA PRESCRIPTION.

Art. 2232. [La prescription court contre toutes personnes, à moins qu'elles ne soient dans quelque exception établie par ce Code, ou dans l'impossibilité absolue en droit ou en fait d'agir par elles-mêmes ou en se faisant représenter par d'autres.

Sauf ce qui est dit à l'article 2269 la prescription ne court pas, même en faveur des tiers-acquéreurs, contre ceux qui ne sont pas nés, ni contre les mineurs, les idiots, les furieux et les insensés pourvus ou non de tuteur ou de curateur. Ceux auxquels un conseil judiciaire est donné, et l'interdit pour cause de prodigalité, ne jouissent pas de ce privilège.

La prescription court contre les absents comme contre les présents et par le même temps, sauf ce qui est déclaré quand à l'envoyé en possession.]

C. 101, 102, 106, 566, 2203, 2258; N. 2251.

Comme vous le voyez, la règle est que la prescription court contre tout le monde. C'est donc à celui qui prétend qu'elle n'a pas courue contre lui à montrer une loi qui l'aurait empêchée de courir.

Art. 2232. [Prescription runs against all persons, unless they are included in some exception established by this code, or unless it is absolutely impossible for them in law or in fact to act by themselves or to be represented by others.

Saving what is declared in article 2269, prescription does not run, even in favor of subsequent purchasers, against those who are not born, nor against minors, idiots, madmen or insane persons, with or without tutors or curators. Those to whom a judicial adviser is given and persons interdicted for prodigality do not enjoy this privilege.

Prescription runs against absentees as against persons present and by the same lapse of time, saving what is declared as to persons authorized to take provisional possession of the estate of an absentee.]

La première cause qui empêche la prescription de courir contre une personne, c'est l'impossibilité absolue dans laquelle elle a été d'intenter une action pour l'interrompre. Il faut une impossibilité *absolue*. Ordinairement le mot *absolu* veut dire quelque chose qui existe pour tout le monde, mais ce n'est point en ce sens que le mot est pris ici, car alors, la règle de notre article ne voudrait rien dire. Aussi, si l'obstacle légal qui empêche une personne de poursuivre n'existe point pour un autre, la prescription court contre celui-ci.

L'impossibilité est absolue, lorsque celui contre lequel la prescription courait s'est trouvé dans une position telle qu'aucune diligence de sa part n'aurait pu lui permettre d'interrompre la prescription.

Mais il peut y avoir impossibilité absolue soit en droit, soit en fait. Il y a impossibilité absolue en droit si l'obligation étant à terme ou sous condition, le terme n'est pas arrivé, ou la condition n'est point accomplie. Mais il n'est pas exact de dire alors que la prescription est suspendue, car elle n'a pas commencé à courir du tout.

Quant à l'impossibilité en fait, le seul cas qu'on puisse concevoir est celui où la personne contre laquelle la prescription courait aurait été enfermée dans une ville assiégée, ou aurait été victime d'une séquestration.

La prescription est suspendue en faveur du mineur, même lorsqu'il a un tuteur. Elle l'est aussi en faveur de l'enfant qui n'est pas né, alors même qu'il aurait un curateur, ainsi qu'en faveur d'un fou, interdit ou non.

Mais la prescription court contre l'interdit pour prodigalité, et contre celui qui a été pourvu d'un conseil judiciaire.

Que faut-il dire de l'interdit pour cause d'abus des narcotiques? Cet interdit est, par l'article 343, assimilé à l'interdit pour cause de prodigalité, et, d'ailleurs, il n'est point compris dans les cas qui tombent sous la règle générale. Il faut donc dire que la prescription n'est pas suspendue en sa faveur.

L'absence de celui contre lequel la prescription court, alors même qu'elle serait une absence dans le sens légal du mot, n'est point une cause de suspension de la prescription.

Que veulent dire les mots : *sauf ce qui est déclaré quant à l'envoyé en possession*? Ils font probablement allusion à ce qui est dit dans le dernier alinéa de l'article 2203.

Art. 2233. La prescription ne court point entre époux.

Art. 2233. Husband and wife cannot prescribe against each other.

N. 2253.

Il est facile de comprendre pourquoi la prescription ne court pas entre époux : la raison en est la même que celle qui a fait défendre les donations entre eux ; c'est la crainte de difficultés si l'époux contre lequel la prescription court intentait une action pour l'interrompre. Sans doute, il n'y a pas dans ce cas d'impossibilité absolue pour l'époux de poursuivre, mais il y a un obstacle moral dont le législateur a cru devoir tenir compte.

Art. 2234. La prescription court contre la femme mariée, séparée ou commune, à l'égard de ses biens propres, y compris sa dot, soit que le mari en ait ou non l'administration, sauf son recours contre le mari. Toutefois lorsque le mari est garant pour avoir aliéné le bien de sa femme sans son consentement, et dans tous les cas où l'action contre le débiteur ou le possesseur réfléchirait contre le mari, la prescription ne court point contre la femme mariée, même en faveur des tiers-acquéreurs.

Art. 2234. Prescription runs against a married woman, whether separated or in community, with respect to her private property, including her dowry, even when her husband has the administration of it, saving her recourse against her husband. Nevertheless, when the husband is liable as warrantor for having alienated the property of the wife without her consent, and in all cases where the action against the debtor or the possessor would turn against the husband, prescription does not run against the married woman, even in favor of subsequent purchasers.

N. 2254, 2256.

La prescription court contre la femme mariée en faveur des tiers comme si elle n'était pas mariée du tout.

Les mots de l'article *y compris sa dot* ont été empruntés par inadvertance au Code Napoléon. Ils ne peuvent trouver d'application chez nous, où le régime dotal n'existe pas. La dot, chez nous, est tout ce que la femme apporte en se mariant, et dont la propriété lui est conservée, soit par la loi, soit par son contrat de mariage.

Sous le régime de la communauté, non seulement le mari a l'administration des biens propres de sa femme, mais il en a la jouissance pour la communauté.

Il en est de même sous le régime de l'exclusion de communauté. Mais sous le régime de la séparation de biens le mari n'a l'administration des biens de sa femme que si elle lui en donne le mandat.

Il ne faut pas conclure des mots *sauf son recours contre le mari*, que la femme qui souffre de la prescription a toujours son recours contre son mari. Elle ne l'a que s'il est chargé par la loi, ou par le mandat qu'elle lui a donné, de l'administration de ses biens.

Le cas du mandat se comprend facilement, mais sans aucun mandat le mari est chargé d'administrer les biens de sa femme sous le régime de la communauté, (C. C. 1298), et il peut exercer toutes les actions qui les concernent. S'il laisse perdre ces biens par la prescription, il en est responsable envers sa femme, bien que celle-ci puisse elle-même exercer l'action nécessaire pour empêcher la prescription, parce que la fin de l'article 1298 le rend responsable du dépérissement des biens de sa femme.

La même règle doit être observée sous le régime de l'exclusion de communauté, puisque le mari a seul, alors, l'administration des biens de sa femme. (C. C. 1416).

Si la prescription court, en général, contre la femme mariée en faveur des tiers, il en est autrement lorsque l'action qu'il lui faudrait intenter pour l'empêcher de courir rejaillirait contre le mari. Tel est le cas où le mari a aliéné sans droit des biens de sa femme. La raison pour laquelle la prescription ne court pas alors contre la femme mariée, ce n'est pas qu'elle est dans une

Le
n'est q
valet

impossibilité absolue d'agir, mais c'est parce que le législateur a trouvé qu'il y avait une espèce d'impossibilité morale de le faire. En effet, si elle intentait une action qui rejaillirait contre son mari, cela amènerait des mésintelligences entre eux, et alors on suppose que, pour ne pas le froisser, elle aimera mieux perdre ses biens par la prescription que de faire ce qui est nécessaire pour l'empêcher.

Art. 2235. La prescription ne court point non plus contre la femme pendant le mariage, même en faveur des tiers-acquéreurs, à l'égard du douaire et des autres gains de survie, ni à l'égard du préciput ou autres droits distincts qu'elle ne peut exercer qu'après la dissolution de la communauté, soit en l'acceptant ou en y renonçant, à moins que la communauté n'ait été dissoute durant le mariage, à l'époque de laquelle dissolution la prescription commence contre la femme, quant aux droits qu'elle peut exercer dès lors par suite de cette dissolution.

Sauf ce qui est excepté au présent article, la prescription acquise ou qui a couru contre les biens de la communauté nuit pour sa part à la femme qui l'accepte.

Art. 2235. Neither does prescription run against the wife during marriage, even in favor of subsequent purchasers, with respect to dower and other rights of survivorship, nor with respect to the preciput or other distinct rights which she can only exercise after the dissolution of the community, either by accepting of renouncing, unless the community has been dissolved during the marriage; at the time of which dissolution prescription begins against the wife, as regards the rights which she may then exercise in consequence of such dissolution.

Saving what is excepted in the present article, prescription acquired or which has run against the property of the community affects the share of the wife who accepts.

C. 111, 208, 1322, 1404, 1438, 1449; N. 2255, 2256.

Le premier alinéa de cet article est parfaitement inutile, et n'est que l'application pure et simple de la règle: *contra non valentem agere non currit prescriptio*.

En effet, dans le cas dont il s'agit, la femme n'a point d'action tant que son douaire ou son préciput ne sont point ouverts. Tous deux sont des gains de survie. Vous connaissez la maxime que je vous ai citée lorsque nous avons étudié le douaire : *jamais mari vivant ne paya douaire*. Et, quant au préciput, vous savez que c'est une part de la communauté que la femme est autorisée à prendre avant partage. Il ne peut donc être réclamé que lorsque la communauté est dissoute et encore faut-il qu'elle soit dissoute par le décès du mari, et non par une séparation de biens. (C. C. 1404).

Quels sont les droits que la femme mariée peut exercer avant le décès de son mari? Ce sont le préciput et le douaire, s'il y a eu une stipulation expresse à cet effet dans le contrat de mariage.

Le dernier alinéa de l'article est inutile. Tant que dure la communauté le mari est censé en être le propriétaire absolu, et, lorsqu'elle est dissoute, la femme ne prend que sa part dans ce qui en reste. (C. C. 1292).

Puisque le mari pouvait faire une donation des biens de la communauté, il peut, à plus forte raison, les laisser perdre par la prescription.

Art. 2236. La prescription de l'action personnelle ne court point :

A l'égard d'une créance qui dépend d'une condition, jusqu'à ce que la condition arrive ;

A l'égard d'une action en garantie, jusqu'à ce que l'éviction ait lieu ;

A l'égard d'une créance à terme, jusqu'à ce qu'il soit arrivé.

Art. 2236. Prescription of personal actions does not run :

With respect to debts depending on a condition, until such condition happens ;

With respect to actions in warranty, until the eviction takes place ;

With respect to actions with a term, until the term has expired.

N. 2257.

Voici encore une disposition inutile. En effet, ce qu'elle contient résulte de l'article 2232, car dans le cas dont il s'agit, il y a une impossibilité absolue d'agir pour empêcher la prescription.

c
r
c
e
p.
p.
pe
pe
qu
dan
ver
(
mu
fon
poir
J.
cher
dire
cept
auto.
chos
1342

Art. 2237. La prescription ne court pas contre l'héritier bénéficiaire à l'égard des créances qu'il a contre la succession.

Elle court contre une succession vacante, quoique non pourvue de curateur.

Art. 2237. Prescription does not run against a beneficiary heir, with respect to claims he has against the succession.

It runs against a vacant succession, although there be no curator.

C. 671, § 2; N. 2258.

La raison de la règle que pose le premier alinéa est évidente: c'est que l'héritier bénéficiaire ne peut pas se poursuivre lui-même, et c'est cependant ce qu'il lui faudrait faire pour empêcher la prescription. Mais alors, vous voyez que cette disposition est inutile, puisqu'elle n'est qu'une application de la règle posée par l'article 2232.

Quant aux successions vacantes, il n'y a aucune raison de ne pas faire courir la prescription contre elles, puisque les intéressés peuvent toujours faire nommer un curateur, qui devra faire ce qui est nécessaire pour empêcher la prescription. (C. C. 685).

Art. 2238. Elle court pendant les délais pour faire inventaire et pour délibérer.

Art. 2238. It runs during the delays for making an inventory and deliberating.

N. 2259.

Cette disposition est absurde: si l'héritier ou la femme commune intentent une poursuite pour empêcher la prescription, ils font par là même un acte d'acceptation, et s'ils ne poursuivent point ils sont exposés à souffrir de la prescription.

Je ne vois qu'un moyen pour l'héritier ou la femme d'empêcher la prescription sans être obligés de prendre qualité: c'est de dire dans leur action qu'ils se réservent le droit de ne point accepter la succession ou la communauté. L'article 646 me paraît autoriser cela pour l'héritier, et je crois qu'il faut dire la même chose pour la femme commune. (Voir C. C. 1338, 1339, 1342 et 1344).

Art. 2239. Les règles particulières concernant la suspension de la prescription quant aux créanciers solidaires et à leurs héritiers, sont les mêmes que celles de l'interruption dans les mêmes cas expliqués en la section précédente.

Art. 2239. The particular rules concerning the suspension of prescription with regard to joint and several creditors and their heirs are the same as those concerning interruption in like cases, explained in the preceding section.

N. 2230.

Les dispositions auxquelles cet article renvoie se trouvent dans les articles 2230 et 2231.

CHAPITRE VI.

DU TEMPS REQUIS POUR PRESCRIRE.

SECTION I.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Art. 2240. La prescription se compte par jours et non par heures.

[La prescription est acquise lorsque le dernier jour du terme est accompli; le jour où elle a commencé n'est pas compté.]

Art. 2240. Prescription is reckoned by days and not by hours.

[Prescription is acquired when the last day of the term has expired; the day on which it commenced is not counted.]

N. 2260, 2261.

Primus achète de *Secundus* un immeuble appartenant à *Tertius*, mais dont *Primus* se donne comme propriétaire. *Secundus*, qui le croit propriétaire, prend possession de l'immeuble le 1er mai 1911; quand finira le délai de la prescription, lequel est,

comme vous le verrez, de dix ans dans ce cas? Il finira seulement à minuit du 1er mai 1921, et non pas à midi du même jour.

La raison pour laquelle on ne tient pas compte des heures, c'est qu'il est à peu près impossible d'avoir des témoins qui puissent dire à quelle heure la possession a passé.

Dans le droit romain la prescription était acquise à la première minute du dernier jour, et la prescription libératoire à la dernière minute. L'explication que donne de cette règle M. de Savigny est celle-ci : lorsqu'il y a du doute sur l'étendue d'une obligation, ce doute s'interprète en faveur du débiteur. Or, dans la prescription acquisitive, le possesseur doit agir pendant un certain temps ; on lui donne le bénéfice du doute en faisant finir son activité au commencement du jour. Dans la prescription libératoire, au contraire, c'est le créancier qui doit agir avant l'expiration d'un certain délai. En prolongeant ce délai on diminue son obligation. En effet, il est bien évident que plus le terme est long, moins l'obligation est étendue.

Chez nous on a mis l'expiration du délai de la prescription à la fin du dernier jour pour les deux prescriptions. C'est peut-être moins logique que la règle du droit romain, mais c'est beaucoup plus commode en pratique.

Non seulement il faut que la possession de celui qui est en voie de prescrire, ou l'inaction du créancier contre lequel la prescription court, aient duré jusqu'à la dernière minute, mais on ne compte point le premier jour. Cela revient à dire que lorsque le délai de la prescription est, par exemple, de 10 ans, on ne doit pas compter dans ces 10 ans le premier jour, ni le dernier.

Art. 2241. Les règles de la prescription sur d'autres objets que ceux mentionnés dans le présent titre sont expliquées dans les titres qui leur sont propres.

Art. 2241. The rules of prescription in other matters than those mentioned in the present title are explained in the particular titles relating to such matters.

Comme vous le voyez, cet article n'est qu'un simple renvoi à d'autres articles que nous aurons l'occasion d'étudier.

SECTION II.

DE LA PRESCRIPTION TRENTENAIRE, DE CELLE DES RENTES ET INTÉRÊTS, ET DE LA DURÉE DE L'EXCEPTION.

Art. 2242. Toutes choses, droits et actions dont la prescription n'est pas autrement réglée par la loi, se prescrivent par trente ans, sans que celui qui prescrit soit obligé de rapporter titre et sans qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi.

Art. 2242. All things, rights and actions the prescription of which is not otherwise regulated by law, are prescribed by thirty years, without the party prescribing being bound to produce any title, and notwithstanding any exception pleading bad faith.

C. 235, 479, 562 et s., 2206, 2255, 2265; N. 2252.

On peut résumer cet article en disant que tout ce qui est prescriptible, et dont la prescription n'est pas réglée autrement, se prescrit par 30 ans.

Cela met de côté la prescription de 40 ans contre l'église, celle de 40 ans pour l'action hypothécaire lorsqu'elle est jointe à l'action personnelle, et la prescription de 100 ans ou immémoriale.

Comme vous le voyez, pour la prescription de 30 ans il n'est besoin ni de titre, ni de bonne foi : il suffit d'avoir possédé comme propriétaire.

Art. 2243. La prescription de l'action en reddition de compte et des autres actions personnelles du mineur contre le tuteur relativement aux faits de la tutelle, a lieu conformément à cette règle, et se compte de la majorité.

Art. 2243. Prescription of the action to account and of the other personal actions of minors against their tutors, relating to the acts of the tutorship, takes place conformably to this rule, and is reckoned from the majority.

La disposition de cet article est inutile. Elle est déjà comprise dans la règle posée par l'article 2242 et dans celle posée par l'article 2232.

L'action dont il est parlé ici est celle qui est donnée au mineur par les articles 308 et suivants.

Art. 2244. Si le titre apparaît, il aide à constater les vices de la possession qui empêchent de prescrire.

Art. 2244. If a title be shewn, it helps to establish the defects of the possession which hinder prescription.

Secundus possède depuis 30 ans, sans aucun titre, un immeuble appartenant à *Primus*. S'il l'avait possédé à titre de propriétaire, *Secundus* en aurait acquis la propriété par la prescription. Mais, au bout de 32 ans, on découvre un titre qui établit qu'il a commencé de posséder en vertu d'un bail, ou en vertu d'un autre titre qui en faisait un possesseur précaire. Il ne pourra prescrire, parceque, comme vous l'avez vu, il n'a pu prescrire contre son titre, (C. C. 2208), et que lorsque l'on a commencé de posséder pour autrui, on continue de posséder de la même manière, s'il n'y a pas eu interversion de titre. (C. C. 2195 et 2203).

Art. 2245. [La prescription de trente ans a, dans tous les cas demeurés prescriptibles, les mêmes effets qu'avait la centenaire ou immémoriale, tant pour le fond du droit, que pour couvrir les vices du titre, des formalités et de la bonne foi].

Art. 2245. [Prescription by thirty years, has, in all prescriptible cases, the same effects as that by a hundred years or as immemorial prescription formerly had, whether as regards the right, or for covering the defects of title, informalities or bad faith.

La première règle posée par cet article est une répétition de ce qui est décidé par l'article 2240. La prescription de 30 ans suffit aujourd'hui pour tout ce qui est prescriptible, même dans les cas où il fallait autrefois 100 ans.

Par *fond du droit* on veut dire le droit même qui s'acquiert ou se perd par cette prescription.

Lorsque notre article parle de *vices du titre* il ne veut pas parler du vice de précarité puisque, comme vous le savez, il n'y a

jamais de prescription possible pour celui qui possède pour autrui, (C. C. 2203) et cela, parcequ'il n'a pas une vraie possession. (C. C. 2192). Ce que l'on veut dire, c'est que, même si la possession a été obtenue à la suite d'un titre annulable pour cause de dol, de fraude, d'erreur, la prescription a lieu malgré ces vices.

Les formalités dont on parle sont, par exemple, le fait que la possession a eu lieu en vertu d'une donation sous seing privé, ou d'un testament authentique reçu par un seul notaire. Cette donation et ce testament, vous le savez, peuvent être annulés pour défaut de forme. Mais ce vice n'empêchera pas la prescription.

Je vous ai déjà dit que pour la prescription de 30 ans la bonne foi n'est pas nécessaire.

Art. 2246. Celui qui possède comme propriétaire une chose ou un droit conserve, par le fait de cette possession, et peut opposer à toute demande en revendication à leur sujet, les voies de nullité et autres moyens tendant à repousser cette demande, quoique le droit de les faire valoir par action directe soit prescrit.

Il en est de même au cas de l'action personnelle; le défendeur y peut invoquer efficacement tous les moyens qui tendent à la repousser, quoique le temps de s'en prévaloir par action directe soit expiré.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux moyens d'exception qui n'atteignaient pas la demande en principe et ne l'ont pas éteinte dans un

Art. 2246. Any person who is in possession as proprietor of a thing or a right, preserves, by reason of such possession, his right to set up by plea against any demand in revendication of such thing or right, all such grounds of nullity or other grounds as tend to defeat the action, although his right to do so by direct action may have been prescribed.

In personal actions, likewise, the defendant may effectively plead all grounds tending to defeat the action, although the time during which he could urge such grounds by direct action may have elapsed.

The foregoing provisions of this article apply only to such grounds of exception as strike at the principle of the action

di
pr
et
ad
na
mu
ven
poir
fais
reste
chan
crit
cund
pour
peut
dol q
Vo.

temps où aucune prescription acquise ne pouvait l'empêcher. Ainsi pour qu'une créance prescrite puisse être opposée en compensation, il faut que la compensation ait eu son effet avant la prescription, et alors elle a lieu [soit qu'elle procède d'une dette commerciale] ou de toute autre chose.

L'adoption des moyens opposés ainsi en défense ne fait pas revivre l'action directe prescrite.

and destroyed it at a time when no acquired prescription could prevent them from doing so. Thus a claim prescribed cannot be pleaded in compensation unless the compensation had taken effect before it was prescribed, and then it may be pleaded [whether the claim be for a debt of a commercial nature or for any other cause.]

The adoption of the grounds of such plea does not revive the right to urge them by direct action.

C. 1188.

Voici un article qui a coutume de faire le désespoir des étudiants. Cela n'est pas surprenant, car il est parfaitement incompréhensible pour quelqu'un qui ne connaît pas l'histoire du droit et la maxime: *quæ temporalia sunt ad agendum perpetua sunt ad excipiendum*. Mais il est facile à comprendre dès qu'on connaît le sens de cette règle.

Voici le cas prévu par le premier alinéa de notre article: *Primus*, sous l'empire des manœuvres dolosives de *Secundus*, lui vend le numéro 20 du quartier Saint Louis. *Secundus* n'essaie point de s'en mettre en possession, parcequ'il sait bien que s'il le faisait, *Primus* demanderait de suite l'annulation de la vente. Il reste tranquille pendant 10 ans. A l'expiration de ce délai, sachant que l'action en rescision pour dol, qu'avait *Primus*, se prescrit par 10 ans, ainsi que nous le verrons dans l'article 2258, *Secundus* le poursuit en revendication de l'immeuble. *Primus* ne pourrait pas exercer l'action en rescision qui est prescrite, mais il peut comme défense demander l'annulation de la vente pour le dol qui l'a amené à la consentir.

Voici le cas prévu par le second alinéa. *Primus* vend à *Se-*

cundus pour \$10,000 l'immeuble numéro 20 du quartier Saint Louis. *Secundus* a acheté l'immeuble par suite des représentations frauduleuses de *Primus*. Celui-ci ne poursuit pas *Secundus* en paiement du prix pendant 10 ans, parcequ'il sait que *Secundus* se défendrait en invoquant le dol qui a vicié le contrat. Mais, au bout de 10 ans, sachant que l'action en rescision de la vente est prescrite, il poursuit *Secundus* en paiement du prix. Son action, à lui, ne se prescrit que par 30 ans. Il n'a donc pas à craindre la prescription. Mais *Secundus* pourra repousser l'action par une exception de dol, au moyen de laquelle il demandera la rescision de la vente.

Le troisième alinéa de notre article serait du pur charabia, et parfaitement inintelligible, s'il n'était expliqué par l'exemple qu'il donne. Ce qu'il décide est tellement simple qu'il était inutile de le dire. Voici le cas supposé. *Primus* poursuit *Secundus* pour un compte de marchandises de \$500. *Secundus* plaide compensation, par un billet de \$500 que lui doit *Primus*. Ce billet est prescrit, mais il ne l'était point lorsque le compte est devenu exigible. Comme la compensation des deux dettes s'est alors opérée de plein droit, ainsi que vous le savez, ce plaidoyer de compensation fera repousser l'action.

Mais il en serait autrement si le billet avait été déjà prescrit lorsque le compte est devenu exigible. En effet, le billet étant prescrit: *Primus* ne le devait plus; il en était libéré comme s'il l'avait payé.

Pourquoi a-t-on pris la peine de dire que la compensation a lieu s'il s'agit d'une dette commerciale comme s'il s'agissait d'une dette civile? C'est parcequ'en matière commerciale les règles de la preuve sont celles du droit anglais et que, comme, d'après ce droit, la prescription n'affecte que la preuve, la dette éteinte par la prescription pouvait encore être opposée en compensation. Chez nous, la prescription affecte, non pas seulement la preuve de l'obligation, mais son existence même, aussi bien en matière commerciale qu'en matière civile.

Que veut dire le dernier alinéa de notre article? Il suppose que l'on a invoqué comme moyen de défense un plaidoyer de fraude contre le contrat allégué dans l'action. Le fait d'avoir

ainsi invoqué ce moyen de fraude ne fait pas revivre l'action en rescision pour fraude si elle était éteinte par la prescription.

Ceci est une dérogation à la règle que vous avez vue, que la prescription est interrompue par l'interpellation judiciaire au débiteur. En effet, c'est une règle bien connue que le défendeur qui oppose une exception devient par là même demandeur, *excipiendo reus fit actor*. Puisque le défendeur qui oppose une exception devient demandeur, on aurait dû dire que celui qui a invoqué par une exception la fraude qui l'avait induit à faire le contrat allégué dans l'action, a interrompu par là même la prescription de l'action en rescision.

Art. 2247. L'action hypothécaire jointe à la personnelle n'est pas soumise à une plus longue prescription que cette dernière seule.

Art. 2247. The hypothecary action joined to the personal is not subject to a longer prescription than the latter alone.

C. 2017, § 4.

Ceci règle une question qui a été très discutée par les commentateurs de notre ancien droit. Cette question, c'était celle de savoir si, lorsque l'action hypothécaire était jointe à l'action personnelle, elle ne devait pas être prescrite autrement que par 40 ans. Telle était la disposition d'une constitution de l'empereur Anastase. En faveur de cette opinion on disait: tant que le débiteur personnel, qui est en même temps détenteur de l'immeuble hypothéqué à son obligation, n'en est point libéré, il n'y a pas besoin d'action hypothécaire; en conséquence, celle-ci ne doit se prescrire qu'après l'extinction de l'action personnelle. On disait aussi que la prescription de l'action personnelle laissait subsister une obligation naturelle, et que celle-ci pouvait être garantie par une hypothèque, ce qui avait pour effet de laisser subsister l'action hypothécaire après que l'action personnelle était prescrite.

Vous voyez que le Code met de côté cette opinion.

Art. 2248. [Le terme apposé par la loi ou la convention à la faculté de réméré est de rigueur sans qu'aucune prescription soit requise.

Il en est de même du terme apposé au droit du vendeur de rentrer dans l'immeuble faute du paiement du prix.]

La faculté de racheter les rentes vient de la loi; elle est imprescriptible.

Art. 2248. [The term attached by law or by stipulation to a right of redemption is absolute without prescription being required.

So is the term attached to the right of a vendor to take back an immoveable, by reason of non-payment of the price.]

The right to redeem rents comes from the law; it is imprescriptible.

C. 389 et s., 1537, 1548, 1789.

Ceci n'est que la répétition de ce que vous avez vu dans les articles 1549 et 1550. Autrefois les tribunaux prenaient sur eux de prolonger le délai qui avait été fixé pour l'exercice du réméré; ils n'ont plus ce pouvoir aujourd'hui.

Le terme extrême opposé par la loi pour exercer le réméré est de 10 ans, alors qu'un délai plus long a été fixé par la convention.

Il était inutile de mettre la disposition de notre article parmi les règles de la prescription. En effet, cette disposition n'en est pas une touchant à la prescription; elle a pour objet d'indiquer l'effet de la convention de réméré.

Le pacte commissaire est, vous le savez, traité comme la convention de réméré. (C. C. 1535).

Le dernier alinéa de notre article est parfaitement inutile, car ce qu'il décide résulte déjà de l'article 2196. En effet, le droit de racheter une rente est une pure faculté pour le débiteur.

Art. 2249. Après vingt-neuf années écoulées de la date du dernier titre, le débiteur d'une redevance emphytéotique ou d'une rente peut être contraint à fournir à ses frais un titre nouvel au créancier ou à ses représentants légaux.

Art. 2249. After twenty-nine years from the date of the last title, the debtor of emphyteutic dues or of a rent may be obliged, at his own cost, to furnish the creditor or his legal representatives with a renewal-deed.

On pourrait croire que ceci est inutile, car si le débiteur n'a point payé il serait bien plus simple de le poursuivre pour le faire condamner à payer que pour le forcer à donner un titre nouvel, et, s'il a payé, il n'y a pas de prescription possible, puisque chaque paiement de la rente est une interruption de la prescription. Mais la raison de cette disposition, c'est que le créancier pourrait avoir de la peine à prouver l'interruption de la prescription par des paiements, car la preuve s'en trouve dans les quittances qu'il a données, et ces quittances ont dû être remises au débiteur.

Le titre nouvel devant être donné aux frais du débiteur il a droit de choisir le notaire qui doit le passer.

Art. 2250. [A l'exception de ce qui est dû à sa Majesté, et de l'intérêt sur les jugements, les arrérages de rentes, même viagères, ceux de l'intérêt, ceux des loyers et fermages, et en général tous arrérages de fruits naturels ou civils se prescrivent par cinq ans.

Cette disposition affecte ce qui provient du bail emphytéotique ou d'autre cause immobilière, même avec privilège ou hypothèque.

Le prescription des arrérages a lieu quoique le fonds soit imprescriptible pour cause de précarité.]

La prescription du fonds comporte celle des arrérages.

Art. 2250. [With the exception of what is due to the Crown, and the interest on judgments, all arrears of rents, including life-rents, all arrears of interest, of house-rent or land-rent, and generally all fruits natural or civil are prescribed by five years.

This provision applies to claims resulting from emphyteutic leases or other real rights, even where there is privilege or hypothec.

Prescription of arrears takes place although the principal be imprescriptible by reason of precarious possession.]

Prescription of the principal carries with it that of the arrears.

Comme vous le voyez, les arrérages d'intérêts, de rentes, ainsi que ceux des loyers et fermages, et tous les arrérages de fruits naturels ou civils, se prescrivent par cinq ans.

Cette disposition est donnée comme étant de droit nouveau. En effet, elle avait été introduite par la célèbre ordonnance de 1629, appelé *Code Michaud*, et comme cette ordonnance n'avait pas été enregistrée au Conseil Souverain de Québec, la jurisprudence établie avant le Code Civil l'avait considérée comme n'étant pas en vigueur.

Il n'y a d'exception à cette disposition que pour les intérêts qui peuvent être dûs à Sa Majesté, et pour l'intérêt sur les jugements.

Si l'on prenait à la lettre les premiers mots de notre article, il faudrait en conclure qu'il n'y a pas de prescription contre Sa Majesté, excepté celle de 30 ans.

Que veut dire l'avant-dernier alinéa de notre article? C'est une chose parfaitement inutile. En effet, comme nous l'avons vu, le fond du canon emphytéotique ne peut se prescrire par l'emphytéote, parce que le fait qu'il possède comme tel est une reconnaissance du droit du propriétaire. Mais il n'en est pas ainsi des arrérages: le fait qu'il possède comme emphytéote ne constitue aucune reconnaissance que ces arrérages sont dûs.

Voici ce que suppose le dernier alinéa. L'emphytéote ayant fait une interversion de titre a prescrit contre le propriétaire. Il est alors libéré, non seulement du canon emphytéotique pour l'avenir, mais même des arrérages qui en sont dûs.

La raison de cette disposition est que le canon emphytéotique étant pour reconnaître le domaine supérieur du propriétaire, il ne peut plus être question de le payer lorsque ce domaine supérieur est perdu.

SECTION III.

DE LA PRESCRIPTION PAR LES TIERS-ACQUÉREURS.

Art. 2251. Celui qui acquiert de bonne foi et par titre

Art. 2251. He who acquires a corporeal immoveable in good

tr
m
pr
vi
pa
tu
an
C.

I
y a
rait
rait
J
nous
don
si el
empl
La
ronée
qu'il
présu
L'e
maiso
s'appl
Lor
veut d
Par
que le
propri
alors n
a presc
Vous
l'usucap
à-dire,
personn

<p>translatif de propriété, un immeuble corporel, en prescrit la propriété et se libère des servitudes, charges et hypothèques par une possession utile en vertu de ce titre [pendant dix ans.]</p>	<p>faith under a translatory title, prescribes the ownership thereof and liberates himself from the servitudes, charges and hypothecs upon it by an effective possession in virtue of such title [during ten years.]</p>
---	--

C. 1449, 1553, 2193, 2206, 2215, 2218, 2232, § 2, 2234, 2235, 2269; N. 2265.

Le mot *acquiert* employé ici n'est pas le mot propre. Car s'il y avait acquisition de la propriété par le titre obtenu, il n'y aurait pas besoin de prescription pour l'acquérir. Ce que l'on aurait dû dire c'est : celui qui *obtient*.

Je vous ai déjà parlé de la disposition de cet article, lorsque nous avons étudié l'article 2206. *Le titre translatif de propriété* dont parle le Code, c'est un titre qui aurait transféré la propriété si elle eût appartenu à celui qui le donnait. Tels sont, par exemple, la vente, l'échange, la donation, la dation en paiement.

La *bonne foi*, ainsi que je vous l'ai déjà dit, est la croyance erronée du possesseur qu'il est devenu le propriétaire par le titre qu'il a obtenu. Il n'a pas besoin de la prouver, parcequ'elle est présumée d'après l'article 2202.

L'expression *immeuble corporel* veut dire une terre ou une maison, par opposition à l'expression *immeuble incorporel*, qui s'applique à l'usufruit, à l'usage, etc. (381 et 382).

Lorsque le texte dit que le possesseur prescrit la propriété, il veut dire qu'il l'acquiert par 10 ans de possession.

Par les mots *se libérer des servitudes*, notre texte veut dire que le possesseur acquiert par la prescription un plein droit de propriété, et non point une propriété démembrée ou incomplète, alors même que telle était celle de la personne contre laquelle il a prescrit.

Vous savez qu'il en était autrement dans le droit romain, où l'usucapion faisait acquérir la propriété comme *cum causa*, c'est-à-dire, grevée des servitudes, etc., dont elle était grevée en la personne contre laquelle il avait lieu.

Lorsque le Code dit qu'il faut avoir eu une possession *utile*, il veut dire qu'il faut avoir eu une possession ayant tous les caractères exigés par l'article 2193. En effet, si la possession n'a pas tous ces caractères elle ne peut pas servir pour la prescription, et par conséquent, elle n'est pas utile.

Il faut que le possesseur ait possédé en vertu du titre qu'il a obtenu, c'est-à-dire, comme si ce titre lui avait donné le droit de propriété de la chose. En conséquence, s'il l'a possédée en vertu d'un autre titre, ou sans aucun titre, il ne peut pas prescrire par 10 ans.

Aujourd'hui, le délai de la prescription est toujours de 10 ans, quel que soit le lieu où réside celui qui prescrit, et celui contre lequel il acquiert la prescription.

Il en était autrement dans notre ancien droit. Il fallait distinguer entre le cas où le propriétaire contre lequel quelqu'un prescrivait résidait dans la même province que celui contre lequel il prescrivait, et celui où il était dans une autre province. Dans ce dernier cas, le délai de la prescription était de 20 ans, suivant la règle qu'on avait empruntée au droit romain.

Art. 2252. Le tiers-acquéreur avec titre et bonne foi de redevances ou rentes en prescrit acquisitivement le capital [par dix ans], au moyen d'une jouissance exempte de vice, contre le créancier qui a entièrement manqué de jouir et négligé d'agir durant le temps requis.

Art. 2252. A subsequent purchaser of dues or rents with title and in good faith, prescribes the capital thereof by means of an indefective enjoyment during [ten years,] against the creditor who has during that time entirely failed to enjoy and neglected to act.

Il s'agit ici de la prescription des rentes. Veuillez remarquer qu'une rente ne peut pas plus être créée par la prescription qu'une autre créance. Mais lorsqu'elle existe déjà elle peut être transférée du crédi-rentier à un autre par la prescription. C'est pour cette raison que l'article dit que cet autre acquiert *contre le créancier*.

Pour cette prescription il faut que, pendant 10 ans, le créancier ait manqué de jouir de sa rente, et qu'un tiers en ait joui à sa place.

Il faut, en second lieu, que la jouissance de ce tiers ait été exempte de vices. Ces vices sont ceux qui empêchent un possesseur de prescrire. La possession ici consiste dans la jouissance de la rente. Si donc celui qui en jouit la retire au nom du créancier, il ne peut pas prescrire, parceque sa possession a le vice de précarité.

Il faut, en dernier lieu, que le créancier de la rente ait manqué d'agir, c'est-à-dire, de poursuivre en recouvrement de sa rente, car s'il avait poursuivi, il aurait interrompu la prescription.

Art. 2253. Il suffit que la bonne foi des tiers-acquéreurs ait existé lors de l'acquisition, quand même leur possession utile n'aurait commencé que depuis.

La même règle est observée à l'égard de chaque précédent acquéreur dont ils joignent la possession à la leur pour la prescription de la présente section.

Art. 2253. It is sufficient that the good faith of subsequent purchasers existed at the time of the purchase, even when their defective possession only commenced later.

The same rule is observed with regard to every preceding purchaser whose possession is added to theirs for this prescription.

N. 2269.

Faut-il que la bonne foi ait existé pendant tout le temps de la possession? Non; il suffit qu'elle ait existé lorsque le titre a été donné au possesseur. En conséquence, si, par exemple, *Primus*, qui n'est point propriétaire du numéro 20 du quartier du Palais, le vend à *Secundus*, qui l'en croit propriétaire et se met en possession en vertu du titre qu'il a obtenu, quand même, quelque temps après qu'il a commencé de posséder, *Secundus* apprendrait son vendeur n'en était point propriétaire, cela ne l'empêchera pas de prescrire.

Si l'acquéreur est de bonne foi lorsqu'il obtient son titre, mais apprend avant de prendre possession de l'immeuble acquis que son vendeur n'en était point propriétaire, cela ne l'empêchera pas, non plus, de prescrire.

Si celui qui invoque la prescription n'a pas obtenu lui-même de titre d'une personne qui se donnait comme propriétaire, alors qu'elle ne l'était pas, mais a succédé à celui qui l'avait obtenu, il faut qu'il ait été de bonne foi lorsqu'il a eu son propre titre, s'il veut se servir de la possession de son auteur, c'est-à-dire, la joindre à la sienne.

Mais cela ne s'applique que s'il est un successeur à titre universel de celui qui a obtenu le titre. Quant au successeur à titre particulier, comme il n'est point obligé de joindre à sa possession celle de son auteur, il peut prescrire s'il possède assez longtemps après avoir obtenu son propre titre.

Art. 2254. Le titre nul par défaut de forme ne peut servir de base à la prescription de dix ans.

Art. 2254. A title which is null by reason of informality cannot serve as a ground for prescription by ten years.

N. 2267.

Primus, qui passe pour propriétaire de l'immeuble numéro 10 du quartier Saint-Louis, et qui se comporte comme tel, mais ne l'est pas, en fait donation à *Secundus* par un écrit sous seing privé. Cette donation est nulle pour défaut de forme, car, comme vous le savez, elle aurait dû être faite par un acte devant notaire avec minute. (C. C. 736). *Secundus* ne pourra prescrire en vertu de cette donation.

La raison de cela est facile à comprendre: c'est que *Secundus* n'a pas pu croire qu'il était devenu propriétaire par cette donation. En effet, tout le monde est censé connaître la loi, et il a dû savoir que cette donation ne pouvait lui transférer la propriété.

Art. 2255. Après la renonciation ou l'interruption dans

Art. 2255. After prescription by ten years has been re-

Le
n
qu
pa
po
qu
de
dre
peu
mer
cont
P
crip
Oui,
tenti
A
presc
couri
teur
meur
charg
être
frais
Con
d'une
criptio
la serv

la prescription de dix ans, elle ne recommence à s'accomplir que par trente ans. nounced or interrupted, prescription by thirty years alone can be commenced.

C. 2264.

La raison de cette disposition saute aux yeux : c'est que lorsque la prescription a été interrompue par une action, ou bien par une reconnaissance, celui qui possédait a cessé d'être un possesseur de bonne foi.

Art. 2256. Le prescription de dix ans et les autres moindres que celle de trente ans peuvent être invoquées séparément ou avec cette dernière contre une même demande.

Art. 2256. Prescription by ten years and the other lesser prescriptions may be invoked separately against the same demand together with that by thirty years.

Peut-on plaider à la fois la prescription de 10 ans et la prescription de 30 ans, comme cela se fait très souvent en pratique? Oui, parcequ'il n'y a aucune contradiction entre ces deux prétentions.

Art. 2257. Aux cas où la prescription de dix ans peut courir, chaque nouveau détenteur d'un immeuble qui demeure affecté à une servitude, charge ou hypothèque, peut être contraint à fournir à ses frais un titre nouvel.

Art. 2257. In cases where prescription by ten years can run, each new holder of an immoveable burthened with a servitude, charge or hypothec, may be obliged to furnish a renewal-title at his own cost.

C. 2057.

Comme le possesseur avec titre et bonne foi peut, au moyen d'une possession de 10 ans, se libérer des servitudes par la prescription, il peut être forcé de donner à ses dépens au titulaire de la servitude un titre nouvel qui interrompt la prescription.

SECTION IV.

DE QUELQUES PRESCRIPTIONS DE DIX ANS.

Art. 2258. L'action en restitution des mineurs pour lésion ou pour réformation des comptes rendus par le tuteur et celle en rescision de contrat pour erreur, fraude, violence ou crainte, se prescrivent par dix ans.

Ce temps court dans le cas de violence ou de crainte, du jour où elles ont cessé; et dans le cas d'erreur ou de fraude du jour où elles ont été découvertes.

Ce temps ne court à l'égard des interdits que du jour où l'interdiction est levée, excepté quant au prodigue ou à celui auquel il a été donné un conseil judiciaire. Il ne court pas contre les idiots, les furieux et les insensés, quoique non interdits. Il ne court à l'égard des mineurs que du jour de leur majorité.

Art. 2258. The action in restitution of minors for lesion, the action in rectification of tutors' accounts and that in rescission of contracts for error, fraud, violence or fear, are prescribed by ten years.

This time runs in the case of violence or fear from the day it ceased; and in the case of error or fraud from the day it was discovered.

This time only runs with regard to interdicted persons from the day the interdiction is removed, except for prodigals or persons to whom a judicial adviser has been given. It does not run against idiots, madmen and insane persons although not interdicted. It does not run against minors until they become of age.

C. 2232, 2269; N. 475, 1304.

Il s'agit ici des actions en rescision de contrat pour l'une des causes énumérées dans l'article 991.

L'erreur est une des causes de rescision mentionnée dans ce dernier article. Mais, comme je vous l'ai fait remarquer dans le temps, il y a deux sortes d'erreurs: l'erreur exclusive de volonté,

et l'erreur qui est cause de la volonté. Par exemple, *Primus* a voulu vendre à *Secundus* l'immeuble numéro 10 du quartier du Palais, et *Secundus* a entendu acheter l'immeuble numéro 12. Cette erreur exclut toute volonté et empêche le contrat. Les auteurs modernes disent que dans ce cas le contrat est *inexistant*.

La prescription, en ce cas, s'accomplira-t-elle par 10 ans ou par 30 ans? Il faut dire qu'elle ne s'accomplira que par 30 ans. En effet, il ne s'agit pas d'une action en rescision de contrat, puisqu'il n'y a pas de contrat du tout, mais d'une action en revendication contre quelqu'un qui possède sans titre.

Mais si, au contraire, *Primus* a voulu vendre à *Secundus*, qui a voulu l'acheter, le numéro 10 du quartier du Palais, mais que *Secundus* a été induit à acheter exclusivement par les fausses représentations de *Primus*, le contrat n'est pas absolument nul, il est simplement rescindable, et c'est alors que s'applique la disposition de notre article.

Quant à l'action en réformation de compte, dont parle notre texte, il s'agit de l'action mentionnée dans l'article 308. Ou bien il n'y a pas eu de compte de rendu du tout, et alors l'action qui existe est une action en reddition de compte, et elle ne se prescrit que par 30 ans. Ou bien il y a eu un compte de rendu, mais il est inexact, et alors il y a une action pour le reformer, mais cette action se prescrit par 10 ans.

Il était inutile de dire que, dans le cas où un contrat est rescindable pour cause de violence, la prescription de l'action en rescision ne court que du jour où la violence a cessé, ou l'erreur connue; car il y avait une impossibilité absolue d'agir, et alors la prescription ne pouvait pas courir, d'après l'article 2232.

Ce qui est dit ici du commencement de la prescription contre les mineurs, les interdits pour folie, etc., n'est que l'application de ce que vous avez vu dans l'article 2232.

Il était inutile de dire que la prescription ne court contre l'interdit que du jour où son interdiction a cessé, qu'elle ne court point contre le fou, et qu'elle ne court contre le mineur que du jour où il est devenu majeur, car nous avons vu tout cela lorsque nous avons étudié les règles de la suspension de la prescription. (Dorion et Dorion, 3 D. C. A., page 376).

On discute en France la question de savoir si la règle de l'article 2256 s'applique à l'action qui a pour objet de faire déclarer un acte simulé.

Je crois qu'il faut décider qu'elle ne s'applique pas, car il ne s'agit pas de faire rescinder un contrat, mais de faire décider qu'il n'y en a pas eu de fait.

Art. 2259. L'action en indemnité en vertu de l'article 1688 doit être introduite dans les dix ans de la perte.

Si cependant le vice en est un qui se manifeste graduellement, la prescription commence à courir à l'expiration des dix années mentionnées dans l'article 1688.

Art. 2259. The action for indemnity under article 1688 must be taken within ten years from the date of the loss.

If, however, the defect is one which is only gradually revealed, prescription shall begin to run from the expiration of the ten years mentioned in article 1688.

7 E. VII, Ch. 55, C. 1688; N. 2270.

Il s'agit ici de l'action fondée sur la responsabilité édictée par les articles 1688 et 1689, contre les architectes et les entrepreneurs. Cette prescription est réglée par l'article 1688 qui a remplacé le texte primitif du Code. Mais le présent article tranche dans le sens que je vous ai indiqué lorsque nous avons étudié cet article, la discussion que font les commentateurs du Code Napoléon.

SECTION V.

DE QUELQUES COURTES PRESCRIPTIONS.

Art. 2260. L'action se prescrit par cinq ans dans les cas suivants:

1° Pour services professionnels et déboursés des avocats

Art. 2260. The following actions are prescribed by five years:

1. [For professional services and disbursements of advocates

c
j
c
n
et
ju
bi
cu
fici
sita
la
qui
con
dur
titre
autr
rece
4°
ge à
billet
pour
autres
non, e
mercia
ance;
moins,
billets
5° F
biliers
de mên
çant et
l'est pa
étant d
tées cor
6° Po

et procureurs, à compter du jugement final dans chaque cause;

2° Pour services professionnels et déboursés des notaires, et émoluments des officiers de justice, à compter de l'exigibilité du paiement;

3° Contre les avocats, procureurs, notaires et autres officiers et fonctionnaires, dépositaires en vertu de la loi, pour la remise des pièces et titres qui leur sont confiés, et ce, à compter de la fin de la procédure à laquelle ces pièces et titres ont servi, et, dans les autres cas, à compter de leur réception;

4° En fait de lettre de change à l'intérieur ou à l'étranger, billets promissoires ou billets pour la livraison de grains ou autres choses, négociables ou non, et en toutes matières commerciales, à compter de l'échéance; cette prescription, néanmoins, n'a pas lieu quant aux billets de banque;

5° Pour vente d'effets mobiliers entre non commerçants de même que entre un commerçant et une personne qui ne l'est pas, ces dernières ventes étant dans tous les cas réputées commerciales;

6° Pour louage d'ouvrage et

and attorneys, reckoning from the date of the final judgment in each case;

2. [For professional services and disbursements of notaries and fees of officers of justice, reckoning from the time when they became payable;]

3. Against advocates, attorneys, notaries and other officers or functionaries who are depositaries in virtue of their office, for the recovery of papers and titles confided to them, reckoning from the termination of the proceedings in which such papers and titles were made use of, or, in other cases, from the date of their reception;

4. Upon inland or foreign bills of exchange, promissory notes, or notes for the delivery of grain or other things, whether negotiable or not, or upon any claim of a commercial nature, reckoning from maturity; this prescription however does not apply to bank notes;

5. Upon sales of moveable effects between non-traders or between traders and non-traders, these latter sales being in all cases held to be commercial matters;

6. For hire of labor, or for the price of manual, profes-

prix du travail, soit manuel, professionnel ou intellectuel, et matériaux fournis, sauf les exceptions contenues aux articles qui suivent;

7° Pour les visites, soins, opérations et médicaments des médecins et chirurgiens, à compter de chaque service ou fourniture.

Le médecin ou chirurgien en est cru à son serment quant à la nature et à la durée des soins.

sional or intellectual work and materials furnished, saving the exceptions contained in the following articles;

7. For visits, services, operations and medicines of physicians or surgeons, reckoning from each service or thing furnished.

The oath of the physician or surgeon makes proof as to the nature and duration of the services.

S. ref., art. 5851; C. 1734, 2267; N. 2272, 2273.

Nous avons déjà vu un cas de prescription de cinq ans dans l'article 2250; nous allons voir maintenant les autres cas énumérés dans notre article.

Le premier cas est celui de l'action des avocats et procureurs en recouvrement de leurs honoraires et déboursés. La prescription ne court alors que du jugement final dans la cause, parce qu'il n'est pas d'usage d'intenter cette action auparavant.

Mais que décider si l'action a pour objet le recouvrement du prix de services professionnels qui ont été rendus en dehors de toute instance judiciaire, par exemple, de consultations, de rédactions d'actes, etc.? Il est évident que la prescription alors ne peut pas commencer à courir seulement du jugement final, puisqu'il ne peut pas y avoir de jugement; il faut donc décider qu'elle court du moment où les services ont été terminés.

Que faut-il décider s'il y a eu un changement de procureur au cours de l'instance? Est-ce que la prescription va commencer du jour où l'avocat a cessé d'agir, ou bien seulement du jour du jugement final dans la cause? Elle devrait certainement commencer à courir du jour où l'avocat a cessé d'agir comme tel, mais comme le texte de notre article ne fait point de distinc-

tion
ne
tiel
hor
I
just
prol
rair
les
pres
Or i
débo
Qu
comp
quali
Le
tion i
tionni
mises
contre
un liq
taires
cette p
les ma
La pre
procédu
les piéc
du jour
Le q
tres de
de grair
Veuil
seulemen
ou du b
une lettr
prêt d'ar

tion, je crois que les tribunaux seraient obligés de décider qu'elle ne court que du jugement final.

Le second cas de prescription de cinq ans réglé par notre article est celui de l'action des notaires en recouvrement de leurs honoraires et déboursés.

La même prescription s'applique à l'action des officiers de justice en recouvrement de leurs honoraires, par exemple, des protonotaires, des greffiers des diverses cours, lorsque les honoraires pour leurs services leur appartiennent. Dans les districts les plus importants ils appartiennent au gouvernement. La prescription ici court du jour où ces honoraires sont exigibles. Or ils sont exigibles dès que les services ont été rendus, ou les déboursés faits.

Que faut-il décider quant aux régistateurs? Ils ne sont point compris parmi les officiers de justice, car ils n'ont point cette qualité, mais leur cas rentre sous le paragraphe 6 de cet article.

Le troisième cas de prescription de cinq ans est celui de l'action intentée contre les avocats et notaires, les officiers et fonctionnaires publics, en restitution des pièces qui leur ont été remises en leur qualité officielle. Cela peut comprendre l'action contre un régistateur, contre un curateur à une faillite, contre un liquidateur d'une compagnie en faillite. Ils sont dépositaires en vertu de la loi des documents qui leur sont remis. Mais cette prescription ne s'applique pas à l'action contre ceux entre les mains desquels on a volontairement déposé des documents. La prescription dans ces cas commence à courir avec la fin des procédures pour lesquelles les pièces remises devaient servir. Si les pièces n'étaient pas pour une procédure, la prescription court du jour de leur réception.

Le quatrième cas de prescription de cinq ans est celui des lettres de change, des billets promissoires, des billets pour livraison de grains ou autres choses. (C. C. 1573).

Veuillez remarquer que ce qui est prescrit par cinq ans ce sont seulement les obligations spéciales résultant de la lettre de change ou du billet, par exemple, l'obligation de l'endosseur. Mais si une lettre de change ou un billet ont été donnés à l'occasion d'un prêt d'argent, l'action contre l'emprunteur ne se prescrit que par

30 ans, car elle n'est pas fondée sur le contrat de lettre de change, ou de billet, mais sur le contrat de prêt qui les a précédés.

Les lettres de change et les billets promissoires sont réglés par le chapitre 119 des *Statuts Révisés* du Canada. Mais ce statut ne parle point de leur prescription. La raison de cette omission est, sans doute, que dans le droit anglais la prescription n'affecte point le fond même du droit, ne l'éteint point, mais donne seulement un moyen de défense contre l'action. En tout cas, il suit de cette omission que ce sont nos lois qui doivent régir la prescription des lettres de change, chaque fois que ces lois doivent être appliquées d'après l'article 2190.

La prescription de cinq ans s'applique, non seulement aux lettres de change et aux billets à ordre, mais aussi aux billets pour livraison de grains ou autres choses que ces billets soient négociables ou non.

La même prescription, dit notre article, s'applique *en toute matière commerciale*. Que veulent dire ces mots? D'abord, qu'est-ce que c'est qu'une matière commerciale? C'est une opération de commerce qui a donné naissance à une action, par exemple, une vente, un louage, un mandat. Veuillez vous souvenir que le commerce ne comprend que les opérations faites sur des choses mobilières dans un but de spéculation.

Il était inutile de dire que la prescription des lettres de change ne court que de leur échéance, car c'est l'application de la règle que vous avez vue dans l'article 2232, que la prescription ne court pas contre celui qui ne peut pas agir.

Je vous prie de remarquer qu'il n'y a pas de prescription en faveur des billets de banque.

Le cinquième cas de prescription de cinq ans est celui des obligations résultant de ventes d'effets mobiliers, soit entre non commerçants, soit un commerçant et une autre personne qui ne l'est pas.

Le texte de notre article ajoute que ces dernières ventes, entre commerçants et non commerçants, sont *dans tous les cas, réputées commerciales*. Comme je vous l'ai déjà dit, cela signifie qu'elles sont réputées commerciales, non seulement quant à la prescription, mais même quant à la preuve. Car autrement le texte du Code ne voudrait rien dire.

Si
ti
pe
qu
ri
de
qu
les
gar
tio
ent
J
not
exe
résu
M
tion
peu
loua
La
notr
Vou
vant
du tr
mais
droit,
Le
mais
pas c
tion é
maçon
homm
l'actio
sonnes
matéri
Le s

Notre article ne dit rien des ventes qui ont lieu entre commerçants. Il était inutile de parler de celles de ces ventes qui constituent des opérations commerciales, parcequ'elles sont réglées par le paragraphe précédent. Mais il peut fort bien arriver qu'un marchand fasse avec un autre marchand une vente qui n'a rien de commercial. Par exemple, un marchand qui veut cesser de garder des chevaux, vend les siens à un autre marchand; par quel temps se prescrit alors l'action du vendeur? Puisque toutes les ventes d'effets mobiliers entre commerçants et non commerçants sont réputées commerciales, je crois qu'il faut décider *a fortiori* qu'il en est ainsi des ventes non commerciales qui ont lieu entre commerçants.

J'appelle votre attention sur l'importance de la disposition de notre article relative aux ventes entre non commerçants, par exemple, de chevaux, de voitures, de grains; toutes les actions résultant de ces ventes se prescrivent par cinq ans.

Mais comme la règle que nous examinons constitue une exception au droit commun, elle doit être limitée aux ventes, et on ne peut l'appliquer aux actions résultant d'autres contrats, comme louage, mandat, prêt, etc.

Le sixième cas de prescription de cinq ans mentionné par notre article est celui de l'action résultant de louage d'ouvrage. Vous avez vu, lorsque nous avons étudié les articles 1666 et suivants, ce qu'il faut entendre par cette expression. Les mots *prix du travail* comprennent, non seulement le prix fixé expressément, mais la rémunération à laquelle celui qui a fourni son travail a droit, alors même que le prix n'en a pas été fixé.

Le mot travail comprend, non seulement le travail manuel, mais aussi tout travail intellectuel, ou professionnel qui n'est pas compris dans le paragraphe suivant. Cela comprend l'action de l'entrepreneur de travaux de toutes sortes, l'action du maçon, du menuisier, du charpentier, du plombier, de tout homme de métier, forgeron, cordonnier. Cela comprend aussi l'action de l'ingénieur, de l'architecte, du professeur. Si ces personnes ont fourni des matériaux leur action pour le prix de ces matériaux se prescrit comme celle pour leur travail.

Le septième cas de prescription de cinq ans est celui de l'action

des médecins en recouvrement du prix de leurs services professionnels et des fournitures de remèdes. Mais il arrive souvent que les chirurgiens fournissent, non seulement des remèdes, mais des bandages ou d'autres appareils. Par exemple, un médecin qui a coupé une jambe fournit une jambe de bois pour la remplacer, un oculiste qui a enlevé un œil fournit un œil artificiel, un dentiste fournit un dentier. Par combien de temps se prescrit l'action qui a pour objet le recouvrement du prix de ces choses? Il faut dire que ce n'est que par 30 ans, parceque ce n'est certainement pas compris sous le nom de *médicaments*.

Le dernier alinéa de notre article règle une question non point de prescription mais de preuve. Il pose une règle qui est devenue parfaitement inutile, depuis que chaque partie peut être entendue comme témoin dans sa cause. Autrefois, il en était autrement, et c'était une faveur faite au médecin que de lui permettre d'être témoin dans sa propre cause.

Cette faveur accordée au médecin et au chirurgien ne s'étendait qu'à la preuve de la nature et de la durée de ses soins. Aujourd'hui, il peut être témoin sur tous les points de sa cause, par conséquent, même sur la valeur de ses services.

On a prétendu que le témoignage du médecin sur la nature et la durée de ses soins ne pouvait pas être contredit, mais le contraire a été décidé par la Cour Supérieure à Montréal, dans une cause de Lefebvre contre Fortin.

Art. 2261. [L'action se prescrit par deux ans dans les cas suivants :

1° Pour séduction et frais de gésine ;

2° Pour dommages résultant de délits et quasi-délits, à défaut d'autres dispositions applicables ;

3° Pour salaires des emplo-

Art. 2261. [The following actions are prescribed by two years :

1. For seduction, or lying-in expenses ;

2. For damages resulting from offences or quasi-offences, whenever other provisions do not apply ;

3. For wages of workmen

yé
do
an

ins
me
et
nis.

C
com
L
duit
L
de to
une
Le
inten
tique
par
d'enf
Vous
presci
Les
gérans
que ce
sont e
un an.
Le
cepteur
ainsi
Cela
Mais
ne s'ap
du loge

yés non réputés domestiques et dont l'engagement est pour une année ou plus ;

4° Quant aux précepteurs et instituteurs pour enseignement, y compris la nourriture et le logement par eux fournis.

not reputed domestics and who are hired for a year or more ;

4. For sums due schoolmasters and teachers, for tuition, and board and lodging furnished by them.

C. 2267 ; N. 2271, 2272.

Cet article énumère les cas dans lesquels la prescription s'accomplit par deux ans.

Le premier cas est celui de l'action intentée par une fille séduite pour réclamer des dommages et ses frais d'accouchement.

Le second cas est d'une application très générale. C'est celui de toute action résultant de délits ou de quasi-délits pour lesquels une autre prescription n'a pas été établie.

Le troisième cas est celui de l'action en réclamation de salaire, intentée par des employés non réputés domestiques. Le domestique est le serviteur qui demeure chez son maître. Tels sont, par exemple, une cuisinière, une fille de chambre, une bonne d'enfant, un cocher, un valet de pied, un valet de chambre. Vous verrez dans l'article 2262 que l'action pour leur salaire se prescrit par un an.

Les employés non réputés domestiques, sont, par exemple, un gérant, un commis, un compagnon, un apprenti. Mais il faut que ces gens soient engagés pour au moins une année, car s'ils sont engagés pour moins d'une année leur action se prescrit par un an.

Le quatrième cas de prescription de deux ans est celui des précepteurs et des instituteurs pour l'enseignement qu'ils ont donné, ainsi que pour la nourriture et le logement qu'ils ont fournis. Cela comprend l'action des pensionnats de garçons et de filles.

Mais je vous prie de remarquer que la prescription de deux ans ne s'applique qu'au prix de l'enseignement et de la nourriture et du logement, et non aux fournitures de costumes, de livres, de

papier, etc. L'action pour ces choses ne se prescrit que par cinq ans, parcequ'elle est fondée sur une vente entre non commerçants.

Art. 2262. L'action se prescrit par un an dans les cas suivants :

1° Pour injures verbales ou écrites, à compter du jour où la connaissance en est parvenue à la partie offensée ;

2° [Pour injures corporelles, sauf les dispositions spécialement contenues en l'article 1056 ; et les cas réglés par des lois spéciales] ;

3° [Pour gages des domestiques de maison ou de ferme ; des commis de marchands et des autres employés dont l'engagement est à la journée, à la semaine, au mois ou pour moins d'une année] ;

4° [Pour dépenses d'hôtellerie et de pension.]

Art. 2262. The following actions are prescribed by one year :

1. For slander or libel, reckoning from the day that it came to the knowledge of the party aggrieved ;

2. [For bodily injuries, saving the special provisions contained in article 1056 and cases regulated by special laws ;]

3. [For wages of domestic or farm servants, merchants' clerks and other employees who are hired by the day, week or month, or for less than a year ;]

4. [For hotel or boarding-house charges.]

C. 2267 ; N. 2271, 2272.

Il s'agit dans cet article de la prescription d'un an. Le premier cas de cette prescription est celui de l'action d'injures, pour injures verbales ou écrites. Il était inutile de dire que cette prescription ne court que du jour où la connaissance de l'injure est parvenue à la partie offensée, parceque comme vous pouvez facilement le comprendre, tant que la partie offensée ne sait point qu'elle l'a été, il y a pour elle une impossibilité absolue de poursuivre, et alors, d'après l'article 2232, la prescription ne pourrait pas courir contre elle.

Une question très importante de preuve se présente ici : est-ce au demandeur, dans une action en dommage pour injures ou diffamation, à prouver qu'il en a eu connaissance depuis moins d'un an? Non; c'est au défendeur à prouver que le demandeur a connu les faits dont il se plaint depuis un an au moins. En effet, c'est lui qui invoque la prescription, et comme elle ne court que du jour où les faits ont été connus, il n'établit point que la prescription a couru, s'il ne prouve point que le demandeur a connu les faits d'injures ou de diffamations dont il se plaint.

Le deuxième cas de prescription d'un an est celui de l'action résultant d'*injures corporelles*. Ce grossier barbarisme veut dire des agressions sur la personne. C'est la traduction de l'expression anglaise *corporal injuries*. Cela comprend l'action résultant d'une atteinte à la personne physique.

On excepte, comme vous le voyez, l'action fondée sur l'article 1056, que vous avez déjà étudié.

Le troisième cas de prescription d'un an est celui de l'action pour gages des domestiques de maison ou de ferme, même si leur engagement est pour une année ou plus, des commis marchands, et de tous les autres employés qui ont été engagés pour moins d'un an.

Veillez remarquer que, quant aux domestiques de maison ou de ferme, leur salaire se prescrit toujours par un an, que leur engagement soit à l'année, au mois, ou autrement. Mais, quant aux commis, leur action ne se prescrit par un an que s'ils sont engagés à la journée, à la semaine, au mois, ou pour moins d'une année. S'ils sont engagés pour une année ou plus leur salaire ne se prescrit que par deux ans.

Le quatrième cas de prescription d'un an est celui de l'action des hôteliers et des maîtres de pension. Cela comprend le loyer d'une chambre, la nourriture, les boissons, sauf celles vendues au verre, pour lesquelles il n'y a pas d'action. (C. C. 1481.)

Il n'y a pas que l'action des hôteliers qui soit ainsi prescrite par un an; la même prescription s'applique à ceux qui, sans être hôteliers, tiennent des maisons de pension ou louent des chambres.

Art. 2263. Les déchéances et prescriptions d'un court espace de temps établies par statuts du parlement suivent leurs règles particulières, tant en ce qui concerne les droits de Sa Majesté que ceux de tous autres.

Art. 2263. Short limitations and prescriptions established by acts of parliament, follow the rules peculiar to them, as well in matters respecting the rights of the Crown as in those respecting the rights of all others.

Cet article ne fait que renvoyer aux statuts qui établissent des prescriptions spéciales.

Art. 2264. Après la renonciation ou l'interruption, excepté quant à la prescription de dix ans en faveur des tiers, la prescription recommence à courir par le même temps qu'auparavant, s'il n'y a novation, sauf ce qui est contenu en l'article qui suit.

Art. 2264. After renunciation or interruption, except as to prescription by ten years in favor of subsequent purchasers, prescription recommences to run for the same time as before, if there be no novation, saving the provisions of the following article.

C. 2255.

Voici un article très important: l'interruption de la prescription détruit complètement la prescription commencée, mais n'en empêche point une autre de commencer. Par combien de temps s'accomplit cette nouvelle prescription? Par le même temps que celle qui a été interrompue.

Il arrive souvent que des marchands à qui il est dû une dette résultant de ventes de commerce, se font donner des obligations par devant notaires, par quel délai alors s'accomplira la prescription de ces obligations? Il faut distinguer suivant que l'obligation n'est qu'une reconnaissance de la dette, et celui où elle est accompagnée d'une promesse de payer. Ceci est très important parceque, presque invariablement, l'obligation est accompagnée d'une promesse de payer le montant reconnu dû. La prescrip-

t
p
u
m
P
q

de
pa
Il
ait
ves

1
dée
nat
titr
tren
fait
crip
L
terru
tanc
trem
seule
tion
pour

La
dicatio
pendar
pas de
n'ayan

tion de l'obligation dans ce dernier cas ne s'accomplirait que par 30 ans. La raison de cela est qu'il y a dans l'obligation un nouveau contrat dont la considération est la dette primitivement due; comme il n'y a pas de prescription spéciale pour l'obligation résultant de ce nouveau contrat, il faut lui appliquer la prescription de 30 ans.

Le Code dit qu'il en est autrement lorsqu'il y a eu novation de l'obligation qu'on avait commencé à prescrire, mais il ne dit pas qu'il n'en est pas autrement lorsqu'il n'y a pas eu de novation. Il n'y a donc pas besoin qu'il y ait une novation pour qu'il y ait une nouvelle prescription pour l'action fondée sur un nouveau contrat.

Art. 2265. La poursuite non déclarée périmée et la condamnation en justice, forment un titre qui ne se prescrit que par trente ans, quoique ce qui en fait le sujet soit plus tôt prescriptible.

L'aveu judiciaire opère interruption, même dans une instance déclarée périmée ou autrement inefficace pour avoir seule cet effet; mais la prescription qui recommence n'est pas pour cela prolongée.

Art. 2265. Any action which is not declared to be perempted, and any judicial condemnation, constitutes a title which is only prescribed by thirty years, although the subject matter thereof be sooner prescriptible.

A judicial admission interrupts prescription, even in an action the peremption of which is declared or which is otherwise insufficient to interrupt it alone; but the prescription which recommences is not thereby prolonged.

C. 2226; N. 2244.

La poursuite en recouvrement d'une créance, ou en revendication d'un droit de propriété en empêche la prescription pendant 30 ans, mais c'est à condition que la poursuite ne soit pas déclarée périmée, car alors elle serait considérée comme n'ayant jamais été intentée.

Il en est de même d'un jugement: il ne se prescrit que par 30 ans.

L'aveu judiciaire dont parle notre article est celui qui se fait au cours d'un procès. Si le défendeur admet l'existence du droit dont la prescription est commencée, sa reconnaissance interrompt la prescription comme toute autre reconnaissance, mais alors la prescription interrompue recommence et s'accomplit par le même délai qu'auparavant, ainsi que vous l'avez vu dans l'article 2264.

Comme vous le voyez, l'interruption résultant d'une simple reconnaissance a un effet bien différent de celui de la poursuite non périmée ou du jugement.

Même si l'instance au cours de laquelle le défendeur a reconnu le droit du demandeur est périmée, l'effet interruptif de la reconnaissance résultant de l'aveu n'en reste pas moins alors.

Art. 2266. La continuation des services, ouvrages, ventes ou fournitures, n'empêche pas la prescription, s'il n'y a eu reconnaissance ou autre cause interruptive.

Art. 2266. A continuation of like services, work, sales or supplies, does not hinder a prescription, if there have been no acknowledgment or other cause of interruption.

N. 2274.

On suppose dans cet article qu'un compte est dû à un marchand, à un boulanger, à un boucher, à un cordonnier, à un forgeron, ou même à un homme de profession. Si les fournitures ou les services se sont continués pendant un certain temps, la prescription commence-t-elle seulement de la date du dernier article vendu, ou du dernier service rendu? Non; elle court pour chaque article, du jour de sa date.

Il était inutile de dire que s'il y a eu reconnaissance de la dette ou un autre acte interruptif la prescription est interrompue.

Art. 2267. [Dans tous les cas mentionnés aux articles 2250,

Art. 2267. [In all cases mentioned in articles 2250,

2;
es
ac
Pe
la

de
ne
con
suj
tres
voy
not
prés
l'ar
prés
qu'i
à la
une
deur
est l
sa fa
C
ni en

Ar
tuelle
titre
mer l
clams
droit,
et du
invoq

2260, 2261 et 2262 la créance est absolument éteinte, et nulle action ne peut être reçue après l'expiration du temps fixé pour la prescription].

2260, 2261 and 2262 the debt is absolutely extinguished and no action can be maintained after the delay for prescription has expired.]

C. 2188; N. 2275.

Cet article comprend toutes les prescriptions de cinq ans, ou de moins de cinq ans.

On discute en France pour savoir si ces courtes prescriptions ne constituent qu'une présomption de paiement qui peut être contredite. Cette question a été discutée autrefois chez nous au sujet des actions en recouvrement de dettes de commerce, de lettres de change, ou de billets promissoires. Mais, comme vous le voyez, toute discussion sur ce point est écartée par le texte de notre article. Il fait de l'accomplissement de la prescription une présomption absolue de paiement, et comme vous l'avez vu dans l'article 1240, aucune preuve n'est admise contre une pareille présomption. Si la dette prescrite est présumée payée, il s'ensuit qu'il n'y a plus d'action pour la recouvrer. Si donc cela apparaît à la face même de l'action, le défendeur peut la repousser par une défense en droit, et si elle n'est pas invoquée par le défendeur, le juge doit l'opposer d'office, et repousser l'action, car il est bien évident qu'il ne peut pas maintenir une action qui, à sa face même, n'existe pas.

Cet article contient un droit nouveau qui n'existe ni en France, ni en Angleterre.

Art. 2268. La possession actuelle d'un meuble corporel à titre de propriétaire fait présumer le juste titre. C'est au réclamant à prouver, outre son droit, les vices de la possession et du titre du possesseur qui invoque la prescription ou qui

Art. 2268. Actual possession of a corporeal moveable, by a person as proprietor, creates a presumption of lawful title. Any party claiming such moveable must prove, besides his own right, the defects in the possession or in the title of the

en est dispensé d'après les dispositions du présent article.

La prescription des meubles corporels a lieu par trois ans [à compter de la dépossession,] en faveur du possesseur de bonne foi, [même si cette dépossession a eu lieu par vol.]

Cette prescription n'est cependant pas nécessaire pour empêcher la revendication si la chose a été achetée de bonne foi dans une foire, marché, ou à une vente publique, ou d'un commerçant trafiquant en semblables matières, [ni en affaire de commerce en général]; sauf l'exception contenue au paragraphe qui suit.

Néanmoins la chose perdue ou volée peut être revendiquée tant que la prescription n'est pas acquise, quoiqu'elle ait été achetée de bonne foi dans les cas du paragraphe qui précède; mais dans ces cas la revendication ne peut avoir lieu qu'en remboursant à l'acheteur le prix qu'il a payé.

La revendication n'a lieu dans aucun cas si la chose a été vendue sous l'autorité de la loi.

Le voleur ou autre possesseur violent ou clandestin, et leurs successeurs à titre universel sont empêchés de prescrire par les articles 2197 et 2198.

possessor who claims prescription, or who, under the provision of the present article, is exempt from doing so.

Prescription of corporeal moveables takes place after the lapse of three years, [reckoning from the loss of possession,] in favor of possessors in good faith, [even when the loss of possession has been occasioned by theft.]

This prescription is not, however, necessary to prevent revendication, if the thing have been bought in good faith in a fair or market, or at a public sale or from a trader dealing in similar articles, [nor in commercial matters generally;] saving the exception contained in the following paragraph.

Nevertheless, so long as prescription has not been acquired, the thing lost or stolen may be revendicated, although it have been bought in good faith in the cases of the preceding paragraph; but the revendication in such cases can only take place upon reimbursing the purchaser for the price which he has paid.

If the thing have been sold under the authority of law, it cannot, in any case, be revendicated.

me
n'o
par
I
aus
jou
ver
lui,
dem
M
pres
chos
prou
vices
Be
la di
de m
quier
de su
tantal
notre
ans p
mobili
s'agit
J'ai
en eff
court]

The stealer or other violent or clandestine possessor of a thing, and his successors by general title, are debarred from prescribing by articles 2197 and 2198.

C. 1488, 1489, 1490; P. 668; N. 2279, 2280.

Les règles qui sont posées dans cet article se rapportent aux meubles corporels, c'est-à-dire, aux choses mobilières, et elles n'ont rien à faire avec la prescription des biens déclarés meubles par la loi.

La règle donnée dans la première phrase de l'article s'applique aussi bien aux immeubles qu'aux choses mobilières, car c'est toujours au demandeur, dans une action en revendication, à prouver qu'il est propriétaire de la chose revendiquée. Le défendeur, lui, n'a rien à prouver; il peut rester les bras croisés tant que le demandeur n'a pas prouvé son droit de propriété.

Mais le Code ne s'en est pas tenu là: il va plus loin pour la prescription des choses mobilières que pour la prescription des choses immobilières; non seulement il exige que le demandeur prouve son droit de propriété, mais il veut qu'il prouve aussi les vices de la possession, ou du titre du défendeur.

Beaucoup de personnes s'imaginent que notre article reproduit la disposition du Code de Napoléon qui consiste à dire: *en fait de meubles possession vaut titre*, ce qui signifie que celui qui acquiert de bonne foi la possession d'une chose mobilière en devient de suite propriétaire, en vertu d'une espèce de prescription instantanée. C'est une erreur: telle n'est pas la disposition de notre Code. La règle générale qu'il pose, c'est qu'il faut trois ans pour acquérir, par la prescription, la propriété des choses mobilières. Mais cette prescription s'applique, alors même qu'il s'agit de choses perdues ou volées.

J'ai évité à dessein de dire qu'il faut trois ans de possession: en effet, ce n'est pas du commencement de la possession que court la prescription, mais du moment où le propriétaire a été

dépossédé. Ceci est extrêmement important. Supposez que quelqu'un se trouvant à Paris se soit fait voler sa montre, et la retrouve après plus de trois ans entre les mains de quelqu'un qui l'a achetée de bonne foi, croyant l'acheter de son propriétaire. S'il fallait au possesseur de la montre trois ans de possession pour se soustraire à la revendication du propriétaire, il ne pourrait certainement pas réussir. Mais ce n'est pas ce qu'exige le Code. Tout ce qu'il veut, c'est qu'il se soit écoulé trois ans depuis la dépossession. Il n'exige pas que le défendeur à l'action en revendication du propriétaire volé ait possédé la chose pendant trois ans.

Je veux vous mettre en garde contre une autre erreur très répandue, et qui est l'inverse de celle que je viens de vous signaler cette erreur consiste à croire que le demandeur en revendication d'une chose mobilière n'a qu'à prouver sa propriété pour réussir dans son action. Vous voyez par le texte du Code que cela ne suffit pas; il faut qu'il prouve qu'il en a été en possession avant le défendeur, et c'est alors à celui-ci à prouver que le demandeur, bien qu'il ait été en possession, n'était point propriétaire.

En général, la propriété des meubles corporels s'acquiert par une prescription de trois ans, dont le point de départ est la dépossession du propriétaire. La loi française, je le répète, va plus loin, et elle décide que la simple possession acquise de bonne foi équivaut à un titre donné par le propriétaire, c'est-à-dire, empêche la revendication par celui-ci, sauf si la chose a été perdue ou volée.

La règle donnée par le Code Napoléon est applicable chez nous lorsque la chose a été achetée dans une foire, sur un marché, à une vente publique ou d'un commerçant trafiquant en semblable matière, ou dans une affaire de commerce. Dans tous ces cas, la loi refuse la revendication au propriétaire, alors même qu'il serait prêt à rembourser le prix payé par le possesseur contre lequel il revendique.

Mais, pour que le possesseur soit ainsi protégé, il faut qu'il ait acheté la chose de bonne foi, c'est-à-dire, qu'il l'ait eue de quelqu'un qu'il en croyait propriétaire, ou qu'il croyait avoir le droit de la vendre parcequ'il y était autorisé par le propriétaire, par

er
le
pu
et
sa

c'e
les
et
à c
(
Ton
I
exe
sup
tent
vent
Q
mat
com
marc
pour
Pc
citer
année
de fle
venai
qui d
la cou
dant
là af
quelles
de flex
palme
La que
revend
parcequ
trafiqu

exemple, s'il l'a achetée d'un domestique, d'un fermier. Si donc le possesseur a acheté la chose de quelqu'un qu'il savait n'avoir pas le droit de la vendre, il n'est pas protégé par notre article, et le propriétaire peut la revendiquer contre lui en lui remboursant le prix qu'il en a payé.

Je n'ai pas besoin de vous expliquer ce que c'est qu'une *foire* : c'est une expression dont le sens est parfaitement connu. Tous les automnes il se tient ici une foire pour la vente des chevaux et du bétail ; ceux qui y achètent un animal quelconque n'ont pas à craindre d'action en revendication de la part du propriétaire.

Ce que je viens de vous dire d'une foire s'applique au marché. Tout le monde sait ce que c'est qu'un marché.

La vente publique c'est la vente faite aux enchères. Par exemple, un encanteur vend aux enchères des meubles de ménage supposés appartenir à une certaine personne. Ceux qui en achètent croyant qu'ils appartiennent à la personne qui fait faire la vente n'ont à craindre aucune revendication du propriétaire.

Que veulent dire les mots *commerçant trafiquant* en semblable matière ? Ils signifient quelqu'un qui fait ordinairement un commerce de ce genre de choses, par exemple, un cheval pour un marchand de chevaux, une montre pour un horloger, un bijou pour un bijoutier.

Pour vous montrer l'application de cette règle, je vais vous citer un cas assez intéressant qui s'est présenté ici il y a quelques années. Un habile filou s'était fait remettre par un marchand de fleurs un certain nombre de magnifiques palmes, disant qu'il venait les chercher pour une dame, bien connue du marchand, qui devait donner un grand dîner. Il les avait fait porter dans la cour de cette dame, qu'il savait absente à New-York, demandant à la servante comme une faveur de les lui laisser mettre là afin qu'il eût moins loin à les porter aux dames auxquelles il les avait vendues, sur la Grande Allée. Le marchand de fleurs ayant découvert qu'il avait été volé, alla réclamer ses palmes chez les personnes qui les avaient achetées de bonne foi. La question qui se présenta était de savoir s'il avait droit de les revendiquer contre elles. Il n'y a aucun doute qu'il avait ce droit, parcequ'elles n'avaient pas acheté les palmes d'un commerçant trafiquant en semblable matière.

Le statut 42-43 Vict., chap. I, passé en 1879, et qui forme maintenant l'article 1766a du Code Civil, assimile la dation en gage à la vente, au point de vue des règles que nous étudions en ce moment.

Que veulent dire les mots en *matière de commerce*? Ils veulent dire que chaque fois qu'une chose mobilière est vendue au cours d'une opération commerciale, celui qui l'achète de bonne foi en devient propriétaire de suite. Il y a exception à la règle que nous venons de voir, à savoir que la propriété est acquise de suite, dans le cas où la chose achetée avait été perdue ou volée. Si elle a été perdue ou volée depuis trois ans, il n'y a pas de revendication possible, mais si elle a été perdue ou volée depuis moins de trois ans, le propriétaire peut la revendiquer contre la personne qui l'a achetée dans un des cas que nous venons de voir. Toutefois il doit alors rembourser à l'acheteur le prix qu'il en a payé au voleur ou à celui qui l'a trouvée. Cela peut être un grand avantage pour la personne volée, car généralement les voleurs vendent à vil prix les choses qu'ils ont dérobées.

Il n'y a aucune revendication des choses mobilières, alors même qu'elles auraient été volées ou perdues, si le possesseur actuel les a *achetées sous l'autorité de la loi*. Acheter sous l'autorité de la loi, c'est acheter une chose qui est vendue sur saisie, ou bien par le curateur à une faillite, ou bien par une corporation municipale ou scolaire pour défaut de paiement de taxes municipales ou scolaires.

Il en est de même encore de la vente faite par les autorités de la douane ou de l'accise, ou par les compagnies de transport, d'objets qui n'ont pas été réclamés, la loi autorisant ces compagnies à les vendre.

Dans le cas de choses ainsi vendues sous l'autorité de la loi, il n'y a aucune revendication pour le propriétaire, même si la chose a été perdue ou volée. Ce qu'on dit ici que le voleur et son successeur universel ne peuvent prescrire, n'est que la répétition de ce que vous avez vu dans les articles 2197 et 2198.

Art. 2269. Les prescriptions que la loi fixe à moins de

Art. 2269. Prescriptions which the law fixes at less than

tra
fa
d'i
foi
de
tic
mi
et l
de
rec

V
les
teur
pres
com

Ar
comr
gation
confo
rieure
[N
tions
lesque
ces lo
riale
plissen
cessité
Les

trente ans, autres que celle en faveur des tiers - acquéreurs d'immeubles avec titre et bonne foi, et celle en cas de rescision de contrat mentionnée en l'article 2258, courent contre les mineurs, les idiots, les furieux et les insensés, pourvus ou non de tuteur ou de curateur, sauf recours contre ces derniers.

thirty years, other than those in favor of subsequent purchasers of immoveables with title and in good faith, and that in case of rescission of contracts mentioned in article 2258, run against minors, idiots, madmen and insane persons, whether or not they have tutors or curators, saving their recourse against the latter.

C. 2232; N. 2278.

Vous savez qu'en général la prescription ne court pas contre les mineurs et les fous, pourvus ou non de tuteurs ou de curateurs. Mais cette règle est mise de côté pour toutes les courtes prescriptions, c'est-à-dire, les prescriptions de moins de 10 ans, comme celles édictées par les articles 2250, 2260 et 2261.

SECTION VI.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

Art. 2270. Les prescriptions commencées avant la promulgation de ce Code, sont réglées conformément aux lois antérieures.

[Néanmoins les prescriptions alors commencées, pour lesquelles il faudrait, suivant ces lois, une durée immémoriale ou centenaire s'accomplissent sans égard à cette nécessité].

Les articles 2271 à 2277 in-

Art. 2270. Prescriptions begun before the promulgation of this code, must be governed by the former laws.

[Nevertheless prescriptions then begun, for which, according to these laws, an immemorial duration or one of a hundred years is required, are acquired without respect to such necessity.]

*clusivement, traitant de l'em-
prisonnement en matières ci-
viles, ont été abrogés par la loi
60 Vict., ch. 50. Ce sujet est
traité au Code de Procédure
Civile.*

Of imprisonment in civil cases.

Art. 2271. *Repealed by 60
V., c. 50, s. 38.*

Art. 2272. *Ibid.*

Art. 2273. *Ibid.*

Art. 2274. *Ibid.*

Art. 2275. *Ibid.*

Art. 2276. *Ibid.*

Art. 2277. *Ibid.*

P. 832 et s.

AI

Actes
t

g

Qui

le

m

Action

pe

le

ar

Action

te

ét

Action

du

pa

Action

elle

Conti

Son t

Ses e

Défer

ser

Architec

Doit l

Avis au

peut

pou

légra

Avocats

honc

se pi

Celle e

Ball d'in

plus

enreg

Bénéfice t

cauti

pas r

TABLE

ALPHABETIQUE ET ANALYTIQUE

A	PAGES		PAGES
Actes translatifs de propriété — Doivent être enregistrés	336	Ne l'a point si elle y a renoncé, ou s'est portée débitrice solidaire	136
Qui peut se prévaloir de leur défaut d'enregistrement	338	Doit être invoqué sur les premières poursuites . .	137
Action en rescision — Celle pour erreur, fraude, violence se prescrit par dix ans	508	La caution doit indiquer les biens à discuter et avancer les frais. . . .	138
Action en résolution de vente d'immeuble — Doit être enregistrée. . . .	346	Biens qui peuvent être indiqués	138
Action en restitution—Celle du mineur se prescrit par dix ans	508	Dès que le . . . invoqué, le créancier est responsable de l'insolvabilité du débiteur	139
Action hypothécaire—A qui elle appartient	292	N'appartient pas à la caution judiciaire	163
Contre qui elle est donnée	293	Ni à celui qui a cautionné une caution judiciaire.	163
Son objet	294	Bénéfice de division — Est donné à la caution. . . .	140
Ses effets	307	Part des cautions insolubles supportée par les autres	141, 142
Défenses qu'y peut opposer le tiers-détenteur . .	296, 298, 301, 302	Le créancier qui a divisé son action ne peut revenir sur la division qu'il a faite.	143
Architecte — Son privilège.	227, 229	Billets promissaires — Se prescrivent par cinq ans	511
Doit le faire enregistrer. .	346	Bonne foi — Ce que c'est, quand doit exister chez le possesseur	505
Avis au régistrateur — Qui peut donner ceux exigés pour les hypothèques légales ou judiciaires . .	388	Bordereau pour enregistrement — Comment fait, Comment attesté	382, 383
Avocats — Leur action pour honoraires ou déboursés se prescrit par cinq ans.	510	Si devant notaire attestation point nécessaire. . .	386
Celle contre eux aussi.	511, 513	Ce qu'il doit contenir pour conserver intérêts ou arrérages	387
B		Buchérons — Leur privilège	194
Ball d'immeubles — Si pour plus d'un an doit être enregistré	373		
Bénéfice de discussion — La caution l'a si elle n'y a pas renoncé	136		

C		PAGES	PAGES	
Caution — Obligé de remplir obligation seulement à défaut du débiteur	124		Ou bien si le créancier a accepté une dation en paiement	160
Ses obligations passent à ses héritiers	130		Mais non s'il a seulement donné délai au débiteur	160
Qualités que doit avoir..	131		Qualités que doit avoir la caution légale ou judiciaire	161
Sa solvabilité ne s'estime que d'après ses immeubles	133		Celui obligé à donner caution peut donner gage à la place	162
Si elle devient insolvable le débiteur doit en donner une autre	134		Cautionnement — Ce que c'est	121
Sauf si choisie par le créancier	135		Ses espèces	123
Si plusieurs cautions elles sont solidaires	140		Obligations valables seules peuvent être cautionnées	124
Mais elles ont le bénéfice de division.	140		Obligations naturelles peuvent l'être	124
Recours de la caution contre le débiteur	144		Cautionnement ne peut dépasser obligation principale	125
Au cas où elle a cautionné à sa demande	144		On peut cautionner à l'insu du débiteur	127
Au cas où elle l'a fait sans son consentement..	146		On peut cautionner une caution	127
Elle est subrogée au créancier	147		Le cautionnement doit être exprès	128
Lorsqu'il y a plusieurs débiteurs solidaires, elle a son recours contre chacun pour le tout.	148		Le cautionnement indéfini s'étend aux accessoires.	129
Elle est sans recours si elle a payé sans avertir le débiteur, qui paie, lui aussi	148		Comment le cautionnement s'éteint	155
Celle qui a cautionné avec le consentement du débiteur peut, en certains cas, recourir avant d'avoir payé	150		Commanditaire — Ne peut retirer son apport	56
Elle peut demander sa décharge après dix ans en certains cas	151		Ne peut agir pour la société	57
S'il y a plusieurs cautions celle qui a payé a son recours contre les autres	153		Ne peut, au cas d'insolvabilité de la société, rien retirer avant que les créanciers ne soient payés	59
Défenses que la caution peut opposer au créancier	156		Commis — Leur privilège..	215
Elle est déchargée si la subrogation est impossible par le fait du créancier	157		Compagnies pour empiérement de chemins —Leur privilège	221
			Compte — Après la dissolution de la société chaque associé a droit d'en avoir un	83
			Constructeur — Son privilège	227
			Doit le faire enregistrer..	346

PAGES	PAGES
Co-Partageant — A privilège du vendeur pour garantir partage et paiement de soulte	239
Doit enregistrer son privilège dans les 30 jours..	348
Cotisations — Leur privilège sur les immeubles	223
Créances — Leur enregistrement ne conserve qu'un an d'intérêt plus l'année courante, sauf sur prix de vente et rentes, où il conserve cinq ans plus l'année courante. .	364
Créancier hypothécaire — Il a deux actions: l'action hypothécaire et celle en interruption de prescription	292
Croupier — Ce que c'est . . .	34
L'associé a droit d'en avoir un	33
Curateur à interdit — Doit enregistrer l'hypothèque légale sur ses immeubles	357
D	
Débiteur — Sur quoi se paient ses obligations..	177
Tous ses créanciers chirographaires payés au marc la livre	179
Déclaration — Celles que doivent faire certaines sociétés et les personnes faisant affaires sous une raison sociale	5
Personnes qui ne peuvent la contredire	8
Poursuites contre les associés qui n'en ont pas fait	10
Délaissement — Le tiers-détenteur peut le faire avant jugement	308
Dans quel état doit être laissé l'immeuble délaissé	308
Le garant peut le faire cesser	314
Délits — Se prescrivent par deux ans	516
Détenteur (Tiers) — Défenses qu'il peut opposer à l'action hypothécaire	296, 298, 301, 302
Dîme — Est privilégiée sur les récoltes qui y sont sujettes	200
Domestiques — Leur privilège	215
Donateur — A le privilège du vendeur pour garantir charges de donation.	239
Douaire coutumier — Doit être enregistré, et comment	355
Droits de mine — Doivent être enregistrés	342
Droits seigneuriaux — Leur privilège	226
Sont exempts d'enregistrement	323
En quoi ils consistaient . .	324
E	
Effets mobiliers — Vente d'... se prescrit par cinq ans.	511, 514
Enregistrement des droits réels — Ses effets	320
Contre qui ont lieu	321
Peut se faire par transcription ou par inscription	377
Erreur de droit — Sans effet sur transaction	109
Erreur de calcul — Dans transaction peut être corrigée	114
Exception de discussion. — Quand le tiers-détenteur peut l'opposer. 298, 299	
Exception de garantie — Quand le tiers-détenteur peut l'opposer	297
Exception de créance préférable	306
Exception d'impenses	305
Exception de subrogation — Cas où elle peut être opposée par tiers-détenteur	303
Exceptions — Moyens temporaires par action sont perpétuels par...	496

F		PAGES	PAGES	
Femme mariée — Son hypothèque légale	202	Gagiste (créancier) — Son privilège et qui en jouit	207	
Fournisseur de matériaux — Son privilège	227, 229	Ne peut vendre le gage pour se payer, mais doit poursuivre et saisir	168	
Doit l'enregistrer	346	Est responsable du gage	170	
Fournisseur de provisions — Son privilège	216	Débiteur doit lui rembourser les dépenses de conservation de la chose	171	
Frais de dernière maladie — Ce qu'ils comprennent	210	Peut quelquefois garder le gage pour une autre dette	172	
Leur privilège doit être enregistré dans les six mois de décès	350	Garant — Celui du tiers-détenteur peut faire cesser le délaissement en payant la dette	314	
Frais de labour — Leur privilège	222	Gérants — Leur position dans société en commandite	49	
Frais de justice — Leur privilège	198	Doivent seuls gérer	54	
Frais funéraires — Ce qu'ils comprennent	209	Peuvent être poursuivis comme s'ils étaient seuls	55	
Leur privilège doit être enregistré dans les six mois du décès	350	Doivent rendre compte aux commanditaires	58	
Fruits — Se prescrivent par cinq ans, sauf contre Sa Majesté	501			
G		H		
Gage — C'est le nantissement de chose mobilière	167	Hypothèque — Ce que c'est	244	
Droits qu'il donne au créancier	167	Obligations qu'elle peut garantir	246	
Ma's il ne les a que s'il a gardé la possession	167	Immeubles qui en sont susceptibles	247	
Sur quoi s'imputent les intérêts d'une créance donnée en gage	172	Qui peut la constituer	249	
La restitution du gage ne peut être exigée qu'après paiement de la dette, ou si le créancier abuse de la chose donnée en gage	172	Elle est indivisible	250	
Le gage est indivisible	174	Ses espèces	254	
En matière commerciale les règles du Code sont subordonnées aux usages du commerce	175	Si sur partie indivise d'immeuble suit sort du partage	254	
Gages — Ceux des domestiques et ceux des commis engagés pour moins d'un an se prescrivent par un an	518	Ne peut être établie sur choses mobilières	255	
		Est nulle si établie sur biens d'un insolvable, ou ceux d'un commerçant dans les 30 jours avant sa faillite	257	
		Ses effets	289	
		Détenteur de l'immeuble ne peut le détériorer	289	
		Rang qu'elle occupe	284	
		Quid si créancier consent à une nouvelle hypothèque	284	

Si
Hyp
Hyp
N
v
Hypo
—
Qui
P
P
ti
Qui
pi
se
...
et
Doit
ac

PAGES	PAGES		
Celui qui en a une sur plusieurs immeubles peut l'exercer sur n'importe lequel	286	Excepté sur terres en commun soecage	278
Mais s'ils sont vendus ensemble sa créance est répartie sur tous au <i>pro rata</i> de leur prix. . .	287	L'acte doit désigner l'immeuble	279
Comment est colloqué le créancier conditionnel	288	Et indiquer la somme garantie	282
Comment l'hypothèque s'éteint	315	Hypothèque des assurances mutuelles — Exemptée d'enregistrement	267
Destruction de l'immeuble	317	Hypothèque du prêt aux incendiés de Québec—Est exemptée d'enregistrement	323
Son changement de nature	317	Hypothèque judiciaire —	
Sa mise hors du commerce	318	Comment elle est créée	268
Résolution du droit de celui qui l'a constituée . .	318	Pour quelles obligations . .	283
Renonciation du créancier	319	Tribunaux dont les jugements la produisent . .	269
Extinction de la dette. . .	319	Jugements dont elle peut résulter	269
Vente par le shérif.	319	Le cautionnement judiciaire la produit	270
Vente sur licitation forcée	320	Hypothèque légale — Immeubles qu'elle affecte.	260
Ratification de titre	320	Hypothèque légale de la Couronne — Cas dans lesquels elle a lieu	267
Prescription	320	Hypothèque par testament — Elle est traitée comme l'Hy. conventionnelle. . .	283
Si deux . . . enregistrées le même jour et à la même heure passent ensemble	375	I	
Si . . . et titre d'acquisition ainsi enregistrés, le plus ancien titre l'emporte	375	Injures — L'action d' . . . se prescrit par un an	518
Hypothèque légale de femme mariée — Créances qu'elle garantit.	262	Inscription — En quoi consiste l'enregistrement par	382
Hypothèque du mineur — Ce qu'elle garantit.	265	Intérêt — Sauf quand dû à Sa Majesté se prescrit par cinq ans	501
N'existe que pour tutelles conférées dans la province	266	J	
Hypothèque conventionnelle — Qui peut la consentir	272	Jeu et pari — Ce que c'est. Ne donnent point d'action	115
<i>Quid</i> de celle constituée par quelqu'un qui est propriétaire sous condition	274	Sauf en certains cas	117
<i>Quid</i> de celle constituée par un colon qui n'a pas ses lettres patentes . . .	275	Journalier — Privilège dont il jouit	227, 229
. . . sur biens des mineurs et des interdits.	276	Jugements — Quand emportent hypothèque doivent être enregistrés, et comment le sont	361
Doit être consentie par acte authentique	277	Se prescrivent par trente ans	501

L	PAGES
Lettres de change — Se prescrivent par cinq ans 511, 513	514
Locateur — A quel loyer s'étend son privilège ..	212
Loyers — Sauf ceux dus à Sa Majesté se prescrivent par cinq ans . . .	501
Louage d'ouvrage — L'action en résultant se prescrit par cinq ans...	511, 515

M

Mari—Si majeur il est obligé de faire enregistrer les hypothèques de sa femme sur ses immeubles	353
S'il est mineur l'enregistrement doit être fait par ceux qui ont consenti à son mariage . . .	354
Avis au régistrateur pour désigner les immeubles hypothéqués à sa femme	355
Médecins — Leur action se prescrit par cinq ans..	512, 515
Meubles — Ne peuvent être hypothéqués	255
Comment se prescrivent..	523 à 528
Mineur — Son hypothèque légale	265

N

Nantissement—Ce que c'est . . . des immeubles	163 165
Notaires — Lorsqu'ils font un inventaire doivent faire enregistrer la tutelle ou la curatelle de ceux qui y sont intéressés	359
Et donner avis désignant immeubles affectés . . .	360
Leur action se prescrit par cinq ans	511

O

	PAGES
Officiers de justice — Leur action se prescrit par cinq ans	511
Ouverture de crédit — Rang de l'hypothèque qui la garantit	246
Ouvrier — Son privilège, 227, Enregistrement de son privilège sur les immeubles	229 346

P

Parts dans société — Ce qu'elles sont à défaut de convention	26
Pêcheurs — Leur privilège.	191
Pertes — La participation dans les profits entraîne l'obligation de participer dans les pertes . . .	3
Convention d'exemption de participer dans les pertes nulle quant aux tiers	4
Prescription — Ce que c'est Point interrompue par enregistrement	432 335
Interrompue qui recommence ne s'accomplit que par trente ans . . .	507
Celle de dix ans peut être invoquée avec celle de trente ans	507
Quand interrompue recommence à courir par même délai	520
Cas dans lesquels elle éteint le droit d'action. Celle commencée avant le Code est réglée par le droit antérieur	522 524
Prêteur sur gage — N'est pas régi par les règles du gage	175
Privilège — Ce que c'est.. Ceux qui sont au même rang sont payés par concurrence	181 183
Le créancier subrogé à un privilège a mêmes droits que celui à qui subrogé.	184

	PAGES
Cependant celui-ci est préféré pour ce qui lui reste dû	184
Ceux qui ont subrogation légale à un privilège sont payés par concurrence	185
Les cessionnaires de créances privilégiées sont payés par concurrence..	186
Mais ceux qui ont un transport avec garantie sont préférés	186
Ceux qui ont droit à la séparation de patrimoines conservent les privilèges qu'ils avaient	187
Privilèges sur les immeubles — Leur énumération et leur rang	220
Comment ils se conservent	243
Profits — La participation dans les . . . entraîne l'obligation de participer dans les pertes . . .	3
Propriétaire — Privilège qu'il a quand la chose qu'il a prêtée, louée ou donnée en gage est vendue	214
Q	
Quittance de loyer —Si pour plus d'un an d'avance doit être enregistrée. . .	374
R	
Radiation d'enregistrement.	
— Comment se fait. 398,	399
Qui peut la consentir . . .	391
Forme du consentement . .	395
Si point consentie peut être obtenue en justice par le débiteur, le tiers-détenteur, le créancier hypothécaire postérieur, la caution et tous ceux qui y ont intérêt	393
Quand doit-elle être ordonnée	394
Réméré — Le terme fixé pour l'exercer est de rigueur	500
Renonciation — A une succession, à un douaire, ou à une communauté doit être enregistrée	366

	PAGES
Renouvellement d'enregistrement — Comment il se fait	378
Rentes viagères — Ce que c'est	92
Manière dont elles peuvent être établies. 92, 93, 94	
Celles sur la tête d'une personne décédée est nulle	95
Ainsi que celle sur la tête d'une personne qui meurt dans les 20 jours	96
Le défaut de paiement ne la rend pas remboursable	97
Quand garantie par hypothèque son créancier peut exiger que l'immeuble soit vendu à sa charge	97
Son débiteur n'a pas le droit de la racheter . . .	99
Son créancier ne peut l'exiger que pour le nombre de jours qu'a vécu celui sur la tête duquel elle était	100
Ne s'éteint point par la mort civile	101
Son créancier doit justifier que celui sur la tête duquel elle était vit . . .	99
Ne peut être stipulée insaisissable que si constituée à titre gratuit . . .	100
Quid du cas où l'immeuble qui y est hypothéqué est vendu par le shérif	102
Comment se fait son estimation	103
Quid si l'immeuble est vendu moins que la somme à laquelle elle est estimée	104
Son enregistrement conserve cinq ans d'arrérages, plus l'année courante	364
Revendication par vendeur non payé — Ses conditions 203,	204
Risques —Qui supporte ceux des choses apportées par associé	23

S		PAGES	PAGES	
Salaire — Celui d'employé non réputé domestique se prescrit par deux ans	516		Substitutions — Comment doivent être enregistrées.	350, 351
Sédution — L'action pour . . . se prescrit par deux ans	516		T	
Séparation de patrimoines — Ceux qui y ont droit doivent l'enregistrer dans les six mois du décès	349		Taxes municipales — Quelles sont celles qui sont privilégiées sur meubles.	211
Servitudes réelles — Doivent être enregistrées	356		Lesquelles sont privilégiées sur les immeubles	224, 225
Shérif — Lorsqu'il vend un immeuble doit faire enregistrer la vente	400		Testaments — On y peut constituer une hypothèque, et elle est assujettie aux mêmes règles que l'hypothèque conventionnelle	283
Société — Ce que c'est	1		Les . . . doivent être enregistrés dans les six mois du décès.	351
Quand commence	4		Si cela impossible on doit enregistrer bordereau.	352
Sa durée	5		Mais alors le . . . doit être enregistré dans les cinq ans	353
Déclaration que doivent faire les associés	5		Tiers-acquéreur — Prescrit par dix ans avec titre et bonne foi	503
Signification des actions contre elle	12		Transaction — Ce que c'est	106
Quand est-elle tenue des obligations contractées par associé non administrateur	37		Qui peut la faire	107
Sa dissolution	67		Son effet entre les parties	108
Expiration de temps	68		L'erreur de droit ne l'annule point	109
Perte des biens	68		Cas où elle est nulle. 110 à 113	379
Consumation de l'affaire	68		Transcription —Ce que c'est	379
Faillite de la société	69		Comment elle se fait	381
Mort d'un associé.	69		Comment est certifié enregistrement fait par	381
On peut convenir qu'héritier prendra place d'associé décédé	73		Transport de créance — Doit être enregistré, comment, qui peut se prévaloir de ce que point enregistré	369
Mort civile, interdiction, faillite d'un associé	69		Tuteur — Doit enregistrer hypothèques de son pupille sur ses immeubles.	357
Déclaration de volonté d'un associé	70, 75		V	
Impossibilité de continuer les affaires	70		Vendeur de chose mobilière — Privilèges dont il jouit	201
Saisie de part d'un associé	71		Vendeur d'immeubles — Son privilège	239
Perte de la chose apportée	72		Doit l'enregistrer dans les 30 jours	343
Demande d'un associé.	76			
Liquidation de la société. Effets de la dissolution	78			
Emploi des biens de la société	84			
Contrats avec associé après dissolution	88			
Subrogé-tuteur — Doit voir à l'enregistrement des hypothèques du mineur.	359			

s

t

t

i

y

t

t

t

t

t

t

t

t

t

t

t

t

t

t

t