



COURS DE DROIT CIVIL

V

371

COURS DE DROIT CIVIL

DE LA

PROVINCE DE QUEBEC

PAR

L'HON. SIR F. LANGELIER

DOCTEUR EN DROIT

*Juge de la Cour Supérieure et Professeur de Droit Civil à
l'Université Laval.*

TOME CINQUIÈME

EXPLICATION DES ARTICLES 1472 à 1829 DU CODE CIVIL

MONTREAL

WILSON & LAFLEUR

ÉDITEURS

LIBRAIRIE DE DROIT ET DE JURISPRUDENCE

17 et 19 rue St-Jacques.

1909

KA990

L35

U.S

201199

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

TABLE DES MATIÈRES

CONTENUES

DANS LE CINQUIÈME VOLUME

TITRE V.

DE LA VENTE.

CHAPITRE I.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Articles	Pages	Articles	Pages
1472..	I	1477..	15
1473..	9	1478..	16
1474..	10	1479..	17
1475..	11	1480..	18
1476..	13	1481..	18

CHAPITRE II.

DE LA CAPACITÉ D'ACHETER OU DE VENDRE.

Articles	Pages	Articles	Pages
1482..	20	1484..	22
1483..	21	1485..	24

CHAPITRE III.

DES CHOSES QUI PEUVENT ÊTRE VENDUES.

Articles	Pages	Articles	Pages
1486..	25	1489..	28
1487..	26	1490..	29
1488..	28		

CHAPITRE IV.

DES OBLIGATIONS DU VENDEUR.

SECTION I.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Articles	Pages
1491..	30

SECTION II.

DE LA DÉLIVRANCE.

Articles	Pages	Articles	Pages
1492..	30	1499..	40
1493..	32	1500..	41
1494..	33	1501..	41
1495..	34	1502..	44
1496..	35	1503..	46
1497..	36	1504..	48
1498..	38	1505..	48

SECTION III.

DE LA GARANTIE.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Articles	Pages	Articles	Pages
1506..	49	1507..	50

§ 1.—*De la garantie contre l'éviction.*

Articles	Pages	Articles	Pages
1508..	51	1515..	62
1509..	55	1516..	63
1510..	55	1517..	63
1511..	56	1518..	64
1512..	57	1519..	65
1513..	59	1520..	66
1514..	61	1521..	68

§ 2.—*De la garantie des défauts cachés.*

Articles	Pages	Articles	Pages
1522..	69	1527..	75
1523..	69	1528..	75
1524..	73	1529..	78
1525..	74	1530..	79
1526..	74	1531..	81

CHAPITRE V.

DES OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR.

Articles	Pages	Articles	Pages
1532..	82	1539..	90
1533..	82	1540..	92
1534..	83	1541..	93

Articles	Pages	Articles	Pages
1535..	85	1542..	93
1536..	87	1543..	95
1537..	88	1544..	98
1538..	89		

CHAPITRE VI.

DE LA RÉOLUTION ET DE L'ANNULATION DU CONTRAT
DE VENTE.

Articles	Pages
1545.....	100

SECTION I.

DU DROIT DE RÉMÉRÉ.

Articles	Pages	Articles	Pages
1546..	101	1554..	110
1547..	104	1555..	110
1548..	104	1556..	111
1549..	105	1557..	112
1550..	106	1558..	112
1551..	107	1559..	113
1552..	108	1560..	114
1553..	109		

SECTION II.

DE LA RÉCISION DE LA VENTE POUR CAUSES DE LÉSION.

Articles	Pages
1561.....	115

CHAPITRE VII.

DE LA LICITATION.

Articles	Pages	Articles	Pages
1562..	115	1563..	116

CHAPITRE VIII.

DE LA VENTE AUX ENCHÈRES.

Articles	Pages	Articles	Pages
1564..	117	1567..	121
1565..	117	1568..	124
1566..	121		

CHAPITRE IX.

DE LA VENTE DES VAISSEAUX ENRÉGISTRÉS.

Articles	Pages
1569.....	126

CHAPITRE X.

DE LA VENTE DES CRÉANCES ET AUTRES CHOSES
INCORPORELLES.

SECTION I.

DE LA VENTE DES CRÉANCES ET DROITS D'ACTION.

Articles	Pages	Articles	Pages
1570..	127	1573..	134
1571..	128	1574..	136
1571a..	130	1575..	137
1571b..	132	1576..	137
1571c..	132	1577..	139
1572..	134	1578..	139

SECTION II.

DE LA VENTE DES DROITS SUCCESSIFS.

Articles	Pages	Articles	Pages
1579..	140	1581..	142
1580..	142		

SECTION III.

DE LA VENTE DES DROITS LITIGIEUX.

Articles	Pages	Articles	Pages
1582..	143	1584..	144
1583..	144		

CHAPITRE XI.

DES VENTES FORCÉES ET DES CESSIONS RESSEMBLANT
À LA VENTE.

SECTION I.

DES VENTES FORCÉES.

Articles	Pages	Articles	Pages
1585..	146	1589..	149
1586..	147	1590..	150
1587..	148	1591..	150
1588..	149		

SECTION II.

DE LA DATIION DU PAIEMENT.

Articles	Pages
1592.....	151

SECTION III.

DU BAIL À RENTE.

Articles	Pages	Articles	Pages
1593..	152	1595..	155
1594..	154		

TITRE VI.

DE L'ÉCHANGE.

Articles	Pages	Articles	Pages
1596..	156	1598..	157
1597..	156	1599..	158

TITRE VII.

DU LOUAGE.

CHAPITRE I.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Articles	Pages	Articles	Pages
1600..	159	1603..	162
1601..	159	1604..	162
1602..	159		

CHAPITRE II.

DU LOUAGE DES CHOSES.

SECTION I.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Articles	Pages	Articles	Pages
1605..	163	1609..	169
1606..	164	1610..	171
1607..	164	1611..	171
1608..	165		

SECTION II.

DES OBLIGATIONS ET DES DROITS DU LOCATEUR.

Articles	Pages	Articles	Pages
1612..	172	1619..	179
1613..	173	1620..	180
1614..	173	1621..	182
1615..	175	1622..	183
1616..	176	1623..	185
1617..	177	1624..	186
1618..	178	1625..	193

SECTION III.

DES OBLIGATIONS ET DES DROITS DU LOCATAIRE.

Articles	Pages	Articles	Pages
1626..	195	1634..	204
1627..	197	1635..	207
1628..	197	1636..	207
1629..	197	1637..	209
1630..	201	1638..	210
1631..	201	1639..	212
1632..	202	1640..	214
1633..	203		

SECTION IV.

RÈGLES PARTICULIÈRES AU BAIL DE MAISONS.

Articles	Pages	Articles	Pages
1641..	216	1644..	220
1642..	218	1645..	221
1643..	219		

SECTION V.

RÈGLES PARTICULIÈRES AU BAIL DES TERRES ET
PROPRIÉTÉS RURALES.

Articles	Pages	Articles	Pages
1646..	221	1651..	225
1647..	223	1652..	228
1648..	224	1653..	229
1649..	224	1654..	229
1650..	225		

SECTION VI.

COMMENT SE TERMINE LE CONTRAT DE LOUAGE DES CHOSES.

Articles	Pages	Articles	Pages
1655..	231	1661..	236
1656..	232	1662..	237
1657..	232	1663..	238
1658..	234	1664..	240
1659..	234	1665..	240
1660..	235		

CHAPITRE III.

DU LOUAGE D'OUVRAGE.

SECTION I.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Articles	Pages
1666.....	241

SECTION II.

DU LOUAGE DU SERVICE PERSONEL DES OUVRIERS,
DOMESTIQUES ET AUTRES.

Articles	Pages	Articles	Pages
1667..	242	1670..	245
1668..	243	1671..	246
1669..	244		

SECTION III.

DES VOITURIERS.

Articles	Pages	Articles	Pages
1672..	247	1678..	254
1673..	248	1679..	255
1674..	250	1680..	255
1675..	250	1681..	257
1676..	251	1682..	257
1677..	252		

SECTION IV.

DE L'OUVRAGE PAR DEVIS ET MARCHÉS.

Articles	Pages	Articles	Pages
1683..	258	1691..	267
1684..	258	1692..	268
1685..	259	1693..	269
1686..	259	1694..	270
1687..	261	1695..	271
1688..	263	1696..	271
1689..	264	1697..	272
1690..	265		

SECTION IV (A).

DU PAIEMENT DES OUVRIERS.

Articles	Pages	Articles	Pages
1697a..	273	1697c..	275
1697b..	274	1697d..	276

CHAPITRE IV.

DU BAIL À CHEPTEL.

Articles	Pages	Articles	Pages
1699..	278	1700..	278

TITRE VIII.

DU MANDAT.

CHAPITRE I.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Articles	Pages	Articles	Pages
1701..	279	1705..	289
1702..	283	1706..	290
1703..	285	1707..	290
1704..	288	1708..	291

CHAPITRE II.

DES OBLIGATIONS DU MANDATAIRE.

SECTION I.

DES OBLIGATIONS DU MANDATAIRE ENVERS LE MANDANT.

Articles	Pages	Articles	Pages
1709..	292	1712..	298
1710..	293	1713..	299
1711..	296	1714..	301

SECTION II.

DES OBLIGATIONS DU MANDATAIRE ENVERS LES TIERS.

Articles	Pages	Articles	Pages
1715..	302	1718..	305
1716..	303	1719..	306
		1717..	304

CHAPITRE III.

DES OBLIGATIONS DU MANDANT.

SECTION I.

DES OBLIGATIONS DU MANDANT ENVERS LE MANDATAIRE.

Articles	Pages	Articles	Pages
1720..	306	1724..	314
1721..	308	1725..	314
1722..	309	1726..	314
1723..	311		

SECTION II.

DES OBLIGATIONS DU MANDANT ENVERS LES TIERS.

Articles	Pages	Articles	Pages
1727..	315	1730..	319
1728..	317	1731..	321
1729..	318		

CHAPITRE IV.

DES AVOCATS, PROCUREURS ET NOTAIRES.

Articles	Pages	Articles	Pages
1732..	322	1734..	323
1733..	323		

CHAPITRE V.

ES COURTIERS, FACTEURS ET AUTRES AGENTS DE COMMERCE.

Articles	Pages	Articles	Pages
1735..	324	1745..	337
1736..	325	1746..	337
1737..	326	1747..	338
1738..	326	1748..	339
1739..	328	1749..	340
1740..	329	1750..	340
1741..	332	1751..	341
1742..	335	1752..	341
1743..	335	1753..	342
1744..	336	1754..	343

CHAPITRE VI.

DE L'EXTINCTION DU MANDAT.

Articles	Pages	Articles	Pages
1755..	345	1759..	349
1756..	347	1760..	350
1757..	348	1761..	350
1758..	348		

TITRE IX.

DU PRÊT.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Articles	Pages
1762.....	352

CHAPITRE I.

DU PRÊT À USAGE OU COMMODAT.

SECTION I.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Articles	Pages	Articles	Pages
1763..	353	1765..	354
1764..	354		

SECTION II.

DES OBLIGATIONS DE L'EMPRUNTEUR.

Articles	Pages	Articles	Pages
1766..	355	1770..	358
1767..	356	1771..	359
1768..	356	1772..	359
1769..	357		

SECTION III.

DES OBLIGATIONS DU PRÊTEUR.

Articles	Pages	Articles	Pages
1773..	360	1775..	362
1774..	361	1776..	363

CHAPITRE II.

DU PRÊT DE CONSOMMATION.

SECTION I.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Articles	Pages	Articles	Pages
1777..	364	1779..	366
1778..	366	1780..	368

SECTION II.

DES OBLIGATIONS DU PRÊTEUR.

Articles	Pages
1781..	369

SECTION III.

DES OBLIGATIONS DE L'EMPRUNTEUR.

Articles	Pages	Articles	Pages
1782..	370	1784..	371
1783..	370		

CHAPITRE III.

DU PRÊT À INTÉRÊT.

Articles	Pages	Articles	Pages
1785..	373	1786..	378

CHAPITRE IV.

DE LA CONSTITUTION DE RENTE.

Articles	Pages	Articles	Pages
1787..	378	1791..	385
1788..	381	1792..	385
1789..	381	1793..	386
1790..	383		

TITRE X.

DU DÉPÔT.

Articles	Pages
1794.....	387

CHAPITRE I.

DU DÉPÔT SIMPLE.

SECTION I.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Articles	Pages	Articles	Pages
1795..	387	1797..	389
1796..	389	1798..	390

SECTION II.

DU DÉPÔT VOLONTAIRE.

Articles	Pages	Articles	Pages
1799..	390	1801..	392
1800..	390		

SECTION III.

DES OBLIGATIONS DU DÉPOSITAIRE.

Articles	Pages	Articles	Pages
1802..	393	1807..	397
1803..	394	1808..	397
1804..	394	1809..	398
1805..	395	1810..	399
1806..	396	1811..	400

SECTION IV.

DES OBLIGATIONS DE CELUI QUI FAIT LE DÉPÔT.

Articles	Pages	Articles	Pages
1812..	400	1815..	405
1813..	402	1816..	411
1814..	403		

SECTION V (A).

DU DROIT DE RÉTENTION DES AUBERGISTES SUR LES
EFFETS DE LEURS HÔTES.

Articles	Pages
1816a.....	412

CHAPITRE II.

DU SÉQUESTRE.

Articles	Pages
1817.....	416

SECTION I.

DU SÉQUESTRE CONVENTIONNEL.

1818.....	416	1821.....	418
1819.....	417	1822.....	419
1820.....	418		

SECTION II.

DU SÉQUESTRE JUDICIAIRE.

Articles	Pages	Articles	Pages
1823.....	420	1826a	428
1824.....	424	1827.....	429
1825.....	425	1827a.....	429
1825a.....	427	1828.....	430
1825b.....	427	1829.....	431
1826.....	428		

COMMENTAIRE
DU
CODE CIVIL

TITRE V

DE LA VENTE.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Art. 1472. La vente est un contrat par lequel une personne donne une chose à une autre, moyennant un prix en argent que la dernière s'oblige de payer.

Elle est parfaite par le seul consentement des parties, quoique la chose ne soit pas encore livrée; sujette néanmoins aux dispositions contenues en l'article 1027, et aux règles spéciales concernant la cession des vaisseaux enregistrés.

Art. 1472. Sale is a contract by which one party gives a thing to the other for a price in money which the latter obliges himself to pay for it.

It is perfected by the consent alone of the parties, although the thing sold be not then delivered; subject nevertheless to the provisions contained in article 1027 and to the special rules concerning the transfer of registered vessels.

C. 1025, 2098, 2359 et s.; N. 1582, 1583.

Vol. V, 1.

On a coutume de dire que la vente a eu son origine dans l'échange : il faut s'entendre ; toutes deux sont une suite de la division du travail qui a eu son origine dans la vie en société. Dans la vie en société chacun fait ce qui lui plaît, et échange le produit de son travail pour la chose dont il a besoin. A l'origine, chacun était obligé de chercher une personne qui avait besoin de ce dont lui-même pouvait disposer, ou qui voulait se défaire d'une chose qu'il cherchait à se procurer. Cet état de choses suppose qu'il n'y a guère de division du travail et que la population est peu nombreuse. Mais lorsqu'une société est plus avancée il en est différemment ; l'échange se fait alors à deux degrés : on donne une chose dont on veut se défaire contre de la monnaie. Celle-ci n'a pas d'utilité par elle-même, mais étant acceptée de tout le monde, celui qui l'a peut se procurer tout ce qu'il désire avoir. C'est ce qui a fait dire à Adam Smith qu'une pièce de monnaie est, pour ainsi dire, un ordre sur tous ceux qui ont des choses dont ils veulent disposer de les donner à celui qui en est porteur.

Dans l'opération que nous venons de voir, il n'y a plus seulement un troc, c'est-à-dire, un échange à un degré, il y a échange à deux degrés, mais il y a un échange tout de même.

Ces deux sortes d'échanges consistent à donner la propriété d'une chose dont la possession est remise de suite. Ce sont les seules que l'on voit dans les sociétés primitives, où la possession est le seul fait dont on tienne compte. Mais dans les sociétés bien organisées, où l'on fait respecter les engagements, la promesse de donner une chose vaut presque autant que l'action d'en donner la possession, car le promettant sera forcé de la donner alors même qu'il ne serait pas disposé à le faire.

Dans un pareil état de choses il n'y a plus d'objection à accepter en échange de la propriété d'une chose dont la possession est donnée de suite, la promesse de donner plus tard une autre chose : c'est là ce qu'on appelle le crédit.

La vente telle qu'elle est définie et organisée dans le droit romain date de cette dernière période de la société. Chez nous

comme en droit romain, elle consiste dans une promesse réciproque de donner une chose.

On pourrait croire qu'il n'en est rien, et que le vendeur doit toujours et nécessairement transférer la propriété de la chose vendue. C'est une erreur : la définition de notre article n'est pas exacte ; la vente devrait être définie : " un contrat par lequel une personne s'engage à donner un bien à une autre " personne qui s'engage à lui en donner le prix en argent." Si l'on prenait à la lettre la définition que donne notre article, il s'en suivrait qu'il n'y a pas de vente lorsque le contrat ayant pour objet la propriété d'une chose, cette propriété n'est point transférée. Or le contraire résulte clairement de l'article 1474.

Ce que veut dire le commencement de notre article, c'est que si le vendeur est propriétaire de la chose vendue, l'acheteur en devient immédiatement propriétaire. Cela est parfaitement conforme à l'article 1025. D'après ce dernier article, le contrat d'aliénation d'une chose déterminée par son individualité en transfère immédiatement la propriété. Or comme le vendeur s'oblige à transférer la propriété de la chose vendue, on suppose naturellement qu'il veut la transférer de suite s'il l'a.

Dans la définition que je vous ai donnée j'ai dit que la vente est un contrat. En effet, elle a nécessairement ce caractère puisque c'est une convention productive d'obligations.

J'ai dit que c'était un contrat par lequel une personne s'engageait à transférer un bien ; ce bien peut être un droit de propriété, un droit d'usufruit, un droit d'usage, une servitude réelle, un droit d'emphytéose, un droit de superficie, une créance, une action, un brevet d'invention, un droit de propriété littéraire, etc., et l'on voit de fait des ventes qui ont pour objet les divers biens dont je viens de parler.

Quant à l'acheteur, il s'engage à donner une somme d'argent. On appelle cette somme d'argent un prix. Le prix doit

donc être en monnaie. Mais cela est beaucoup moins important chez nous qu'en droit romain. En droit romain, si le prix n'était pas en argent il n'y avait pas de vente, et s'il n'y avait pas de vente, il n'y avait pas de contrat du tout, parce que la convention qui avait alors lieu était purement consensuelle, et qu'en dehors des quatre contrats consensuels reconnus par la loi, le simple consentement ne suffisait pas pour en faire un contrat; il fallait que ce consentement fût accompagné de la remise d'une chose, comme dans les contrats *re*, ou de la prononciation de paroles solennelles comme dans le contrat *verbis*, ou de la confection de certaines écritures comme dans le contrat *litteris*. Il en est autrement chez nous; toute convention qui n'est contraire ni à l'ordre public ni aux bonnes mœurs produit tous les effets que ceux qui y ont été parties ont voulu lui faire produire. Il résulte de là que si dans une vente les parties ont voulu que le prix, au lieu de consister en monnaie, consistât en denrées, en liqueurs, etc., il n'y a pas, sans doute, une vente proprement dite, mais il y a un contrat qui produit exactement les mêmes effets. Peu importe alors que le contrat mérite le nom de vente ou qu'il soit appelé d'un autre nom. Je n'ai pas besoin de vous dire que la seule chose qui intéresse les parties c'est que le contrat soit valide, et il n'y a pas de doute qu'il l'est.

D'après la définition que je vous ai donnée, le vendeur s'oblige à transférer le bien vendu. Si ce bien consiste dans la propriété d'une chose, il s'engage à la faire avoir à l'acheteur. Il en est de même si le bien vendu est un droit d'usufruit, d'usage, d'habitation, une servitude réelle, un droit d'emphytéose, un droit de superficie. De même, si c'est une créance ou un droit d'action qui est vendu, le vendeur s'engage à rendre l'acheteur créancier à sa place.

Il y a ici une grande différence entre notre droit et le droit romain. Dans le droit romain, le vendeur ne s'engageait pas à transférer à l'acheteur la propriété de la chose vendue; il s'engageait seulement à la lui faire avoir en maître. Par con-

séquent, lorsque l'acheteur en avait été mis en possession, s'il découvrait que le vendeur ne lui en avait pas transféré la propriété parce qu'il ne l'avait pas, il n'avait aucune action contre lui tant qu'il n'était pas troublé et qu'il en jouissait en maître. Ce n'était que lorsqu'il était menacé d'être dépossédé par une action qu'il avait droit de revenir contre son vendeur.

Tel était aussi l'ancien droit français, tel qu'il a existé chez nous jusqu'à la mise en vigueur du Code Civil. Mais ce n'est plus notre droit aujourd'hui. Chez nous, à présent, le vendeur s'engage positivement à transférer à l'acheteur le droit de propriété ou autre droit qui est vendu. Si donc ce droit ne se trouve pas transféré parce que le vendeur ne l'avait pas lors de la vente, il n'a pas rempli son obligation, et l'acheteur a une action contre lui, même si personne ne le trouble dans sa possession de la chose vendue.

Que veut dire notre article lorsqu'il dit que la vente est parfaite même si la chose vendue n'est pas livrée à l'acheteur? La livraison ou la tradition, c'est la translation de la possession de la chose vendue. Par conséquent, ce que veut dire notre article, c'est que la propriété de la chose vendue est transférée à l'acheteur par le seul effet du contrat, alors même que la possession ne lui en serait pas livrée.

Au contraire, dans notre ancien droit comme dans le droit romain, l'acheteur ne devenait pas propriétaire par la vente seule: il ne le devenait que par la tradition, c'est-à-dire, par la remise de la possession de la chose vendue.

La règle que pose notre article n'est qu'une application du principe posé dans l'article 1025. Il s'en suit qu'il faut lui appliquer la même restriction que contient ce même article, et qu'il faut dire que la propriété n'est transférée de suite que si la vente a pour objet une chose individuellement déterminée. Si donc elle a pour objet, par exemple, 1,000 minots de blé du Manitoba, il est évident que l'acheteur ne devient point propriétaire de ce blé tant qu'il n'est point déterminé. Il ne le deviendra que lorsque le blé aura été déterminé soit par la

livraison, soit par une indication. Et, en ce dernier cas, il ne suffira pas que le vendeur ait indiqué à n'importe qui le blé dont il entend transférer la propriété à *Secundus*; celui-ci n'en deviendra propriétaire que lorsqu'il aura notifié à l'acheteur cette indication qu'il a faite.

Ceci est extrêmement important en matière de faillite. *Primus*, marchand de grains, vend à *Secundus* 1,000 minots de blé dur du Manitoba. Il a, je suppose, plusieurs mille minots de blé de cette espèce dans son magasin. S'il tombe en faillite avant d'avoir déterminé comme nous venons de le voir le blé dont il entend transférer la propriété à *Secundus*, celui-ci n'en étant pas propriétaire ne pourra venir dans la faillite que comme créancier, et en concours avec les autres créanciers de *Primus*. Si, au contraire, *Primus* tombe en faillite après qu'il a déterminé comme nous l'avons vu le blé qu'il entend vendre à *Secundus*, celui-ci devenu propriétaire du blé pourra se le faire livrer par le curateur nommé à la faillite.

Que veut dire le renvoi que fait notre article à l'article 1027? C'est que si la chose vendue est individuellement déterminée, la propriété en passe à l'acheteur, non seulement dans ses rapports avec le vendeur, mais même dans ses rapports avec les tiers. Ceci est une dérogation à la règle que vous avez vue dans l'article 1023, que les contrats n'ont pas d'effet quant aux tiers. Vous voyez, en effet, que le principal effet de la vente, la translation de la propriété de la chose vendue, se produit aussi bien en face des tiers qu'en face des parties contractantes.

Quant à ce que dit notre article au sujet des vaisseaux enregistrés, c'est un renvoi aux articles 2359 et 2361. Cette disposition ne s'applique qu'aux vaisseaux britanniques.

Notre texte aurait dû renvoyer aux dispositions qui concernent l'enregistrement des droits réels, car vous verrez plus tard que sans enregistrement ces droits ne peuvent en général être opposés aux tiers.

Autrefois on posait comme maxime la règle: *Res perit do-*

mino. Cette maxime voulait dire que lorsque la vente a pour objet une chose individuellement déterminée, si elle périt avant la livraison, elle périt pour l'acheteur. Cette règle n'était pas exacte dans notre ancien droit puisque, comme je vous l'ai dit, la vente seule ne transférait pas la propriété de la chose vendue; c'était la livraison de cette chose qui la fa'sait passer à l'acheteur. Mais aujourd'hui la règle en question est parfaitement exacte. L'acheteur devient propriétaire du moment de la vente, et il n'est que juste que la perte ou la détérioration de la chose qui surviennent ensuite soient à son préjudice.

Le seul accord des volontés du vendeur et de l'acheteur sur la chose et le prix, non seulement produit aujourd'hui toutes les obligations que la vente est susceptible de produire, mais transfère la propriété de la chose vendue. Voilà ce que nous venons de voir. Mais comment doit être donné ce consentement? Il peut l'être par un écrit authentique, par un écrit sous seing privé, verbalement, même d'une manière tacite; par exemple, *Primus* achète au magasin de *Secundus* un chapeau sans parler de prix: tous deux sont présumés être convenus que ce prix serait celui auquel *Secundus* a coutume de vendre ses chapeaux.

Une question qui a pris une très grande importance de nos jours est celle de savoir à quel moment la vente est complète lorsqu'elle se fait par correspondance, que cette correspondance ait lieu par lettre ou par télégraphe.

Je ne parle pas du cas où la vente se fait par téléphone parce qu'il ne présente aucune difficulté. En effet, ceux qui contractent par téléphone se trouvent exactement dans la même position que s'ils le faisaient verbalement.

Mais lorsque la vente se fait par télégraphe ou bien par lettre, à quel moment est-elle complète? Est-ce au moment où la lettre ou le télégramme ont été reçus par celui à qui ils étaient adressés, et où il a déclaré dans un autre télégramme ou dans une lettre qu'il acceptait cette proposition? Est-ce, au contraire, seulement au moment où cette déclaration est

parvenue à celui qui avait envoyé la lettre ou le télégramme? Si vous vous reportez à la définition que je vous ai donnée de la convention, et aux explications dont je l'ai accompagnée, vous n'aurez pas de peine à répondre à ces questions. La convention n'est complète que lorsque l'accord de volontés entre les parties a été déclaré de l'une à l'autre. La vente étant un contrat est par là même une convention. Elle n'est donc complète que lorsque la déclaration de la volonté de chacune des parties est parvenue à l'autre.

Un exemple vous fera comprendre cela mieux que toutes les explications. *Primus* télégraphie à *Secundus* pour lui demander à quel prix par baril il vendrait 500 barils d'une certaine farine. *Secundus* répond qu'il la vendrait \$5 du baril. *Primus* lui télégraphie de nouveau pour lui dire qu'il prend les 500 barils de farine à ce prix. A quel moment la vente a-t-elle été faite? Evidemment, ce n'est pas lorsque *Secundus* a télégraphié qu'il était prêt à vendre la farine pour \$5 du baril, ni même lorsque son télégramme est parvenu à *Primus*, car celui-ci n'avait pas encore déclaré sa volonté d'acheter à ce prix; ce n'est que lorsque le télégramme de *Primus* déclarant sa volonté d'acheter à ce prix est parvenu à *Secundus*, car ce n'est qu'à ce moment qu'il y a eu concours de volontés entre *Primus* et *Secundus*, et que ce concours a été déclaré par chacun d'eux à l'autre.

Telle est l'opinion de Pothier et de Bugnet, son annotateur. Telle est aussi l'opinion de Troplong, et de tous les commentateurs du Code de Napoléon. Ce n'est pas la règle du droit anglais. Dans ce dernier droit la vente est considérée comme complète dès que *Secundus* a reçu le télégramme de *Primus* et lui a répondu, et ce, avant même que *Primus* ait reçu la réponse.

C'est la règle du droit français qu'il faut suivre chez nous, même en matière commerciale, car si le droit anglais y est suivi en matière commerciale, ce n'est que quant à la preuve, et il ne s'agit pas ici d'une question de preuve, mais d'une question qui touche à la formation même du contrat.

Il est très important de savoir quelle est la règle qui doit être suivie. Rien n'est plus commun que les fluctuations de prix pour certaines marchandises, par exemple, pour la farine. Si, dans l'exemple que je vous ai donné, le prix de la farine baisse de 50 sous par baril entre le moment où *Primus* a envoyé le télégramme disant qu'il en prenait 500 barils à ce prix et celui où ce télégramme a été reçu par *Secundus*, *Primus* pourra par un autre télégramme déclarer qu'il renonce à acheter, et si ce télégramme arrive avant le premier il n'y a pas de vente. Le résultat sera que la perte de \$250 provenant de la baisse du prix tombera sur *Secundus*, au lieu de tomber sur *Primus*.

La même question pourrait se présenter, mais d'une manière inverse, si le prix de la farine, au lieu d'avoir baissé de 50 sous avait monté d'autant. C'est *Secundus* alors qui aurait intérêt à soutenir que la vente n'a pas été complète.

Le consentement, dans le contrat de vente comme dans tous les autres contrats, peut être pur et simple ou conditionnel. Peut-on faire une vente avec déclaration de command? On appelle ainsi la déclaration que fait un acheteur qu'il achète pour une autre personne qu'il se réserve le droit d'indiquer dans un certain délai. Il n'y a pas de doute qu'on peut faire une déclaration de command dans une vente par le shérif, car le Code de Procédure Civile y pourvoit. Il n'y a pas de doute, non plus, qu'on peut faire une vente de gré à gré avec déclaration de command si cela a été convenu, si l'acheteur s'est réservé le droit de faire connaître dans un certain délai pour qui il achetait, car une pareille stipulation n'a rien de cantraire à l'ordre public ni aux bonnes mœurs. Mais sans une pareille réserve, un acheteur n'aurait pas le droit de déclarer qu'il a fait l'achat pour un autre que lui-même, car il est très possible que le vendeur n'eût pas voulu vendre à cet autre, surtout si la vente est faite à crédit.

Art. 1473. Le contrat de vente est assujetti aux règles générales concernant les con- **Art. 1473.** The contract of sale is subject to the general rules relating to contracts

trats, les effets et l'extinction des obligations, énoncées dans le titre *Des obligations*, à moins qu'il n'y soit pourvu autrement d'une manière spéciale dans ce Code.

and to the effects and extinction of obligations declared in the title *Of Obligations*, unless it is otherwise specially provided in this code.

N. 1584.

Ce que dit cet article était inutile à dire, puisque les règles générales que vous avez déjà vues sur les contrats s'appliquent à tous les contrats à moins qu'un texte positif ne dise le contraire. Ces règles comprennent la capacité de contracter, les causes de nullité des contrats, les effets qu'ils produisent, les obligations qui en découlent, et les causes d'extinction des obligations.

Art. 1474. Lorsque des choses mobilières sont vendues au poids, au compte ou à la mesure, et non en bloc, la vente n'est parfaite que lorsqu'elles ont été pesées, comptées ou mesurées; mais l'acheteur peut en demander la délivrance ou des dommages-intérêts, suivant les circonstances.

Art. 1474. When things moveable are sold by weight, number or measure, and not in the lump, the sale is not perfect until they have been weighed, counted or measured; but the buyer may demand the delivery of them or damages according to circumstances.

C. 1026, 1060, 1151; N. 1585.

Ce serait une erreur de croire qu'il n'y a pas de vente dans le cas prévu par notre article tant que les choses vendues n'ont point été pesées, comptées ou mesurées. Par exemple: *Primus* vend à *Secundus* 500 tonnes de charbon à \$4 la tonne, ou bien 500 minots de blé à \$1 du minot. Le contrat produit de suite les obligations qui résultent d'un contrat de vente, et si ces obligations ne sont point remplies, elles donnent naissance

à des actions. Comme je vous l'ai déjà dit, ce que le Code entend par la perfection de la vente, c'est la translation de la propriété de la chose vendue. C'est donc cette translation de propriété qui n'a pas lieu dans le cas prévu par notre article, tant que les choses vendues n'ont pas été pesées, comptées ou mesurées.

Si donc *Primus* vend à *Secundus* 500 tonnes de charbon à prendre dans un tas, ou bien 20,000 pieds de bois à prendre sur celui qui se trouve dans une cour, ou tant de pièces de coton à prendre dans un stock, *Secundus* ne deviendra propriétaire du charbon, du bois ou du coton que lorsque le charbon aura été pesé, ou le bois mesuré et le coton compté. Et si avant le pesage ou le mesurage le charbon ou le bois ou le coton sont détruits ou endommagés par un incendie, c'est *Primus* qui en doit supporter la perte. Le même si *Primus* tombe en faillite, *Secundus* ne pourra venir à la faillite que comme créancier, et en concours avec les autres créanciers de *Primus*; il ne pourra pas réclamer la propriété des choses vendues.

Il en serait de même encore si *Primus* avait vendu à *Secundus* à raison de \$4 la tonne tout un tas de charbon, ou à raison de tant du 1,000 pieds, tout le bois qu'il avait dans sa cour, ou à raison d'une piastre par gallon tout le vin qui se trouvait dans une barrique.

Il en serait autrement si *Primus* avait vendu à *Secundus* pour un prix en bloc tout un tas de charbon déterminé, ou toute une pile de bois, ou toute une barrique de vin. *Secundus* étant devenu alors propriétaire de la chose vendue, en subirait tous les risques, et si *Primus* tombait en faillite, il aurait droit de se faire remettre par le curateur nommé à la faillite toute cette chose.

Art. 1475. La vente d'une chose à l'essai est présumée faite sous une condition sus-

Art. 1475. The sale of a thing upon trial is presumed to be made upon a suspensive

pensive, lorsqu'il n'appert pas condition, when the intention
d'une intention contraire des of the parties to the contrary
parties. is not apparent.

N. 1588.

Il y avait des discussions entre les jurisconsultes romains sur la question de savoir si la vente à l'essai devait être considérée comme faite sous une condition suspensive ou sous une condition résolutoire. Par exemple, *Primus* vend à *Secundus* un cheval, et il est convenu que *Secundus* aura huit jours pour l'essayer, et que s'il n'en est pas satisfait il n'y aura pas de vente. C'est là ce qu'on appelle la vente à l'essai. Vous voyez que notre article tranche la question discutée par les jurisconsultes romains, et décide que la vente à l'essai est une vente faite sous condition suspensive.

Il ne s'agit pas là d'une question théorique, c'est au contraire une question d'une très grande importance pratique; puisque la vente à l'essai est sous condition suspensive, il n'y a pas de vente tant que l'essai n'a pas eu lieu. En conséquence, si la chose vendue est détruite ou détériorée, sans la faute de l'acheteur, c'est le vendeur qui en subit la perte ou la détérioration.

Cette question n'a pas d'importance au cas de faillite du vendeur, car, comme vous le verrez plus tard, la condition accomplie faisant considérer le contrat comme fait sans condition, il s'en suit que l'acheteur doit être traité comme s'il était devenu propriétaire au moment de la vente, et, en conséquence, il peut se faire livrer par le curateur à la faillite la chose qui lui a été vendue par le failli.

Dans le cas de vente à l'essai, ou bien un délai a été fixé pour l'essai, ou bien il n'a pas été déterminé. Si le délai a été fixé, dès qu'il est expiré, sans que l'acheteur ait rien dit, il est censé avoir été satisfait de l'essai.

Si, au contraire, aucun délai n'a été fixé pour l'essai, le vendeur doit mettre l'acheteur en demeure de déclarer si la chose lui plait ou non.

Le Code dit que la vente à l'essai est présumée faite sous une condition suspensive, mais il ajoute qu'il en peut être autrement si telle paraît avoir été l'intention des parties. Tel serait, par exemple, le cas où, après avoir dit que la chose est vendue, les parties auraient ajouté que l'acheteur aurait le droit de demander la résolution de la vente s'il n'était pas satisfait de la chose vendue.

Je vous prie de remarquer que lorsqu'une vente est faite à l'essai, cela veut dire qu la chose vendue devra plaire au vendeur. Si donc elle ne le satisfait pas, le vendeur n'a pas le droit de prétendre qu'elle est satisfaisante et que l'acheteur la doit garder.

Art. 1476. La simple promesse de vente n'équivaut pas à vente; mais le créancier peut demander que le débiteur lui passe un titre de vente suivant les conditions de la promesse, et qu'à défaut par lui de ce faire, le jugement équivaille à tel titre et en ait tous les effets légaux; ou bien il peut recouvrer des dommages-intérêts suivant les dispositions contenues au titre *Des obligations*.

Art. 1476. A simple promise of sale is not equivalent to a sale, but the creditor may demand that the debtor shall execute a deed of sale in his favor according to the terms of the promise, and, in default of so doing, that the judgment shall be equivalent to such deed and have all its legal effects; or he may recover damages according to the rules contained in the title *Obligations*.

N. 1589.

Doit-on voir le consentement nécessaire à la vente dans la simple promesse de vente? Oui, sous le Code de Napoléon, mais il n'en est pas ainsi chez nous. D'abord, il faut distinguer trois sortes de promesses de vente: la simple promesse de vente non accompagnée d'une promesse d'acheter, ce que dans le langage des affaires on appelle chez nous une *option*, la simple promesse d'acheter non accompagnée d'une promesse

de vente, enfin la promesse de vendre accompagnée d'une promesse d'acheter. Les deux premières sortes de promesses doivent être acceptées par celui à qui elles sont faites, car autrement elles ne constitueraient pas une convention et ne seraient pas obligatoires, elles ne seraient que des pollicitations. Lorsqu'elles sont acceptées par celui à qui elles sont faites, elles obligent celui qui les a faites, mais elles n'obligent que lui. Dans la promesse unilatérale de vendre, le vendeur seul est obligé, et dans la promesse unilatérale d'acheter, l'acheteur seul l'est. Ces promesses restent donc sans effet si, au cas de promesse de vendre, l'acheteur ne veut pas acheter, et si, au cas de promesse d'acheter, le vendeur ne veut pas vendre. Une telle promesse unilatérale d'acheter se trouve dans la vente aux enchères. L'enchérisseur promet par son enchère d'acheter si le vendeur veut accepter cette enchère. Il en est dégagé dès qu'il est fait une enchère plus élevée.

Il en est de même de la commande donnée à un manufacturier ou à un marchand : celui qui l'a donnée s'engage à acheter la chose dont il a fait la commande si celui à qui il l'a faite consent à la vendre.

Comme ces promesses de vendre ne sont point des ventes, il n'est point nécessaire que le prix y soit expressément fixé ; s'il ne l'est pas il devra être fixé à dire d'experts.

Ce n'est point de ces promesses unilatérales que parlent les articles 1476, 1477 et 1478 ; ils parlent de promesses bilatérales de vendre et d'acheter. Pour bien comprendre ces articles il est bon de connaître la distinction que faisaient Dumoulin, Henrys et un grand nombre d'arrêts, entre ce qu'ils appelaient les *promesses de présent* et ce qu'ils qualifiaient de *promesses de futur*. La promesse de présent était une vraie vente actuelle accompagnée d'une promesse de passer un acte authentique pour la constater. La promesse de futur était une promesse d'acheter plus tard. C'est de la promesse de présent qu'on disait qu'elle équivalait à une vente. C'était une naïveté, car il est bien évident qu'elle constitue une vente sauf quant au nom.

Notre Code, dans les articles 1476 et 1477, parle des promesses de futur, mais il ne les considère pas comme des ventes. Il pose comme règle qu'elles n'équivalent pas à une vente, et que la seule obligation qu'elles produisent est celle de faire plus tard une vente. Si la partie qui les a faites refuse de vendre ou d'acheter, suivant le cas, l'autre peut l'y contraindre en demandant, ou bien un jugement qui lui tienne lieu de l'acte qu'on lui refuse, ou bien les dommages qui résultent de ce refus.

Cependant s'il a été donné des arrhes, chaque partie peut se dégager de sa promesse en perdant leur valeur.

Si la promesse bilatérale de vendre et d'acheter a été accompagnée de la livraison de la chose vendue, cette promesse est considérée comme une vente.

On voit que le Code a voulu reproduire la doctrine de notre ancien droit.

Art. 1477. Si la promesse de vente est accompagnée d'arrhes, chacun des contractants est maître de s'en départir, celui qui les a données, en les perdant, et celui qui les a reçues, en payant le double.

Art. 1477. If a promise of sale be accompanied by the giving of earnest, each of the contracting parties may recede from it; he who has given the earnest, by forfeiting it, and he who received it, by returning double the amount.

C. 1235, § 4.; N. 1590.

On avait discuté dans le droit romain pour savoir quel était l'effet des arrhes. Notre article énonce sur ce point la doctrine adoptée par les rédacteurs du Code Napoléon. Mettant fin à toutes les discussions causées par la constitution de Justinien, il décide qu'elles n'ont l'effet d'un dédit que lorsqu'elles accompagnent une simple promesse de vente. Comme le Code ne dit rien de l'effet des arrhes lorsqu'elles accompagnent une vente complète, il faut en conclure qu'elles ne font que la confirmer, qu'indiquer qu'elle a eu lieu. Par conséquent, elles ne

permettent pas aux parties de s'en dédire. D'ailleurs cela va de soi : le plus souvent la vente transfère la propriété de la chose vendue ; comment pourrait-on concevoir que par suite d'un dédit cette propriété revint à celui qui l'a perdue.

Art. 1478. La promesse de vente avec tradition et possession actuelle équivaut à vente.

Art. 1478. A promise of sale with tradition and actual possession is equivalent to sale.

Il s'agit ici, comme je vous l'ai dit il y a un instant, de ce que nos anciens auteurs appelaient une promesse de présent. On a voulu régler la difficulté résultant d'une mauvaise formule très souvent employée autrefois par les notaires. Ceux-ci, au lieu de dire, par exemple, *Primus* vend à *Secundus*, qui achète, disaient : *Primus* promet de vendre à *Secundus*, lequel promet d'acheter. Si ces prétendues promesses sont accompagnées de tradition de la chose qui en fait l'objet, il est bien évident que l'intention des parties est de vendre de suite, et non pas de s'engager à vendre plus tard.

Ceci est très important ; dans la promesse de vente il n'y a pas de translation de propriété de la chose vendue ; au contraire, dans la vente la propriété passe de suite à l'acheteur si le vendeur était propriétaire, à moins que le contraire n'ait été stipulé.

Je viens de dire : *à moins que le contraire n'ait été stipulé*. En effet, il arrive très souvent aujourd'hui que l'on fait des ventes dans lesquelles il est stipulé que la propriété de la chose vendue et livrée ne passera à l'acheteur que lorsqu'il en aura payé entièrement le prix. Cela se voit dans la vente d'ameublements, de pianos, de machines à coudre, de machines à écrire, ou d'autres choses dont le prix doit être payé par versements mensuels espacés sur un temps plus ou moins long. Il n'y a rien d'illégal dans une pareille stipulation, parce qu'elle n'a rien de contraire à l'ordre public ni aux bonnes mœurs. Aussi la jurisprudence n'a jamais hésité à la maintenir. La question est venue pour la première fois devant la

Cour d'Appel dans la cause de la Banque de Québec et Connolly, où il s'agissait de la vente d'un matériel d'imprimerie, et cette Cour a décidé à l'unanimité que la stipulation à l'effet que la venderesse resterait propriétaire tant que le prix ne lui aurait pas été payé devait être maintenue.

On ne discute plus la question aujourd'hui. Un bon nombre de gens cependant paraissent ignorer que la loi est comme je viens de vous le dire. Au lieu de dire, ce qui serait très simple, que la chose est vendue, ils disent qu'elle est louée, mais que le locateur s'engage à donner un titre de vente dès que le dernier versement du loyer aura été payé. Vous verrez que tous les marchands de pianos, de machines à coudre, ou d'autres machines, ont des blancs imprimés dans lesquels il est question de louage accompagné de promesse de vente. Rappelez-vous, une fois pour toutes, que tous ces détours sont inutiles, qu'ils ne sont propres qu'à occasionner des doutes et des difficultés, et n'hésitez jamais à conseiller à vos clients, dans tous les cas de ce genre, de faire des actes de vente et non des baux, mais de stipuler que la propriété de la chose vendue ne passera à l'acheteur que lorsqu'il en aura complètement payé le prix.

<p>Art. 1479. Les frais d'actes et autres accessoires sont à la charge de l'acheteur, à moins d'une stipulation contraire.</p>	<p>Art. 1479. The expense of the title deed and other accessories to a sale is borne by the buyer, unless it is otherwise stipulated.</p>
---	--

N. 1593.

Les frais d'actes comprennent les honoraires du notaire pour la rédaction de l'acte, celles du régistreur pour son enregistrement. Mais cela ne comprend pas les honoraires du notaire qui donne à l'acheteur une copie des titres du vendeur, car vous verrez que le vendeur est obligé de fournir ces titres à l'acheteur. S'il est obligé de les fournir il doit donc le faire à ses dépens.

Les frais accessoires au contrat ne comprennent pas, non plus, les frais de livraison de la chose vendue, car la livraison est la première obligation du vendeur, et il va de soi que celui-ci doit l'accomplir à ses dépens. Mais ces frais accessoires comprennent les droits de mutation lorsqu'il y en a, comme c'était le cas autrefois lorsque nous avions des *lods et ventes*.

Art. 1480. Les articles de ce titre, en autant qu'ils affectent les droits des tiers, sont sujets aux modifications et restrictions spéciales contenues au titre *De l'enregistrement des droits réels*.

Art. 1480. The articles of this title, in so far as they affect the rights of third persons, are subject to the special modifications and restrictions contained in the title *Of registration of real rights*.

Ceci renvoie à l'article 2098 que nous verrons plus tard.

Art. 1481. Les cabaretiers et autres qui vendent des liqueurs énivrantes pour être bues sur le lieu à d'autres que des voyageurs, n'ont pas d'action pour le prix de ces liqueurs.

Art. 1481. Tavern-keepers, or others, selling to persons other than travellers, intoxicating liquors to be drunk on the spot, have no action for the recovery of the price of such liquors.

La règle de cet article va plus loin que n'allait l'article de la coutume de Paris qu'il reproduit. Cette règle s'applique, non seulement aux cabaretiers, c'est-à-dire, aux propriétaires de buvettes, à ceux qu'on appelle chez nous, dans le langage de notre loi des licences, *restaurateurs*, mais à tous ceux qui vendent des liqueurs enivrantes.

Mais il faut que les liqueurs soient vendues pour être bues sur le lieu où elles sont vendues. C'est ce que la coutume de Paris appelait vendre au verre. En conséquence, le refus d'action édicté par cet article ne s'applique pas aux liqueurs vendues pour être emportées et bues ailleurs.

Mais pour que les liqueurs soient vendues pour être bues

sur le lieu il n'est pas nécessaire qu'elles soient vendues, par exemple, dans une buvette pour être bues dans la buvette même. Si, comme cela se voit très souvent, la liqueur enivrante est vendue pour être bue dans la cour du vendeur, ou dans son hangar, le refus d'action s'applique.

Pour que la règle posée par l'article reçoive son application, il faut que la liqueur vendue soit une liqueur enivrante, c'est-à-dire, une liqueur suffisamment alcoolique pour enivrer celui qui en boit une certaine quantité.

Si donc la liqueur vendue est ce qu'on appelle une liqueur de tempérance, c'est-à-dire, une liqueur non alcoolique, ou une liqueur contenant si peu d'alcool qu'elle ne peut enivrer ceux qui la boivent, le vendeur a une action pour se la faire payer.

La règle posée par l'article ne s'applique pas, non plus, aux ventes de liqueurs enivrantes faites à des voyageurs. Et comme le texte ne fait aucune distinction, il faut en conclure qu'il n'est pas nécessaire que ces voyageurs logent chez celui qui leur vend la liqueur enivrante. Par *voyageur* il faut entendre une personne qui ne réside pas dans la localité où se fait la vente.

Le but du refus d'action édicté par cet article est facile à comprendre: c'est d'empêcher ce qui pourrait favoriser l'ivrognerie. Très souvent un homme qui voudrait se livrer à l'ivrognerie n'a pas d'argent pour payer des liqueurs énivrantes de suite; si un hôtelier pouvait lui en vendre à crédit il s'endetterait de manière à compromettre la subsistance de sa famille. Cela est moins à craindre lorsqu'il s'agit de gens qui ne sont que de passage.

Le vendeur de liqueurs énivrantes qui tombe sous le coup de notre article n'a pas d'action pour se les faire payer, mais si elles lui ont été payées celui qui les lui a payées a-t-il une action en répétition du prix? Il faut répondre sans hésiter non, car s'il n'y a pas d'obligation civile pour l'acheteur de payer, il y a certainement chez lui une obligation naturelle. Or vous avez vu que ce qui est payé en accomplissement d'une obligation naturelle n'est pas sujet à répétition.

Le vendeur de liqueurs énivrantes, dans le cas prévu par

notre article, pourrait-il opposer en compensation ce que lui doit l'acheteur? Par exemple, *Primus*, qui tient une buvette, emploie un ouvrier du voisinage pour faire des travaux chez lui, et lui doit, je suppose, une somme de \$10. L'ouvrier, de son côté, achète des liqueurs à la buvette de *Primus* et les boit sur place; lorsqu'il voudra se les faire payer, *Primus* pourrait-il lui opposer en compensation la dette dûe pour le prix des liqueurs éniivrantes? Non. La lettre et l'esprit de la loi s'accordent pour donner cette solution. D'abord, la compensation n'est qu'un paiement abrégé. En second lieu, il y a la même raison de refuser la compensation que de refuser une action pour le paiement. Celui qui oppose la compensation exerce réellement un droit d'action.

<p>Art. 1482. La capacité d'acheter ou de vendre est déterminée par les règles générales concernant la capacité de contracter contenues dans le premier chapitre du titre <i>Des obligations</i>.</p>	<p>Art. 1482. The capacity to buy or sell is governed by the general rules, relating to the capacity to contract, contained in chapter first, of the title <i>Of Obligations</i>.</p>
<p>C. 985 et s.; N. 1594.</p>	

De cet article il résulte que ceux qui, d'après l'article 986, sont incapables de contracter, ne peuvent ni vendre ni acheter. Cela comprend les enfants qui n'ont point atteint l'âge de raison, les fous, ceux qui sont temporairement privés de l'usage de leur raison par l'ivresse ou autrement, la femme mariée non autorisée dans les cas où elle devrait l'être, les interdits pour folie, ceux qui ont encouru la dégradation civique.

Quant au mineur et à l'interdit pour cause de prodigalité, d'ivrognerie ou d'abus des narcotiques, il ne sont pas incapables de vendre et d'acheter, mais ils sont restituables s'ils ont été lésés dans la vente qu'ils ont faite.

Remarquez bien que ce n'est pas toute espèce d'ivresse chez le vendeur ou l'acheteur qui rend la vente nulle, mais l'ivresse portée au point de faire perdre complètement l'usage de la raison.

Art. 1483. Le contrat de vente ne peut avoir lieu entre le mari et la femme. **Art. 1483.** Husband and wife cannot enter into a contract of sale with each other.

N. 1595.

Une erreur très répandue consiste à croire que tout contrat est défendu entre mari et femme. C'était la règle autrefois. Mais comme le Code n'a pas reproduit cette prohibition absolue, elle ne peut plus être admise. Il n'y a donc de défendu entre mari et femme que les contrats qui sont l'objet d'une disposition expresse à cet effet. Tel est le cas, comme vous le voyez, pour la vente. Le but de la prohibition de la vente entre mari et femme c'est d'assurer la mise à effet de la prohibition contenue dans l'article 1265, lequel défend aux époux de se faire aucun avantage pendant le mariage. On conçoit, en effet, que si la vente était permise entre époux, rien ne leur serait plus facile que de s'avantager: il suffirait à l'époux qui veut faire une donation à son conjoint de lui vendre à trop bas prix ou de lui acheter à un prix trop élevé.

Mais comme il s'agit là d'une disposition exceptionnelle, on n'avait pas besoin de dire qu'elle ne s'applique pas aux cas que le Code Napoléon indique comme des exceptions à la prohibition. Ce ne sont pas des cas de ventes, mais des cas de datations en paiement. Par exemple, une femme qui, par son contrat de mariage, a promis de faire un apport, donne en paiement à son mari un bien meuble ou immeuble. Ou bien encore, un mari ou une femme qui doivent des indemnités d'après les règles que nous avons vues lorsque nous avons étudié les conventions matrimoniales, donnent en paiement de ces indemnités des biens meubles ou immeubles.

D'après l'article 14 combiné avec celui-ci, la prohibition que nous examinons entraîne la nullité des ventes faites entre mari et femme. Mais de quelle nature est cette nullité? Est-elle tellement absolue qu'elle peut être invoquée par tous ceux qui y ont intérêt? Ou bien est-elle seulement relative, c'est-à-dire, est-ce une nullité que les époux seuls peuvent invoquer? Il faut répondre sans hésiter qu'elle est absolue, car elle a

pour motif un intérêt public, la sanction de la prohibition des avantages entre époux.

En conséquence, si *Primus* ayant fait à *Prima*, sa femme, la vente d'un immeuble, *Secundus*, son créancier, venait le saisir en exécution d'un jugement, *Prima* demanderait en vain l'annulation de la saisie en se prétendant propriétaire de l'immeuble; *Secundus* aurait droit de soutenir qu'il n'en est pas devenu propriétaire.

Art. 1484. Ne peuvent se rendre acquéreurs, ni par eux-mêmes ni par parties interposées, les personnes suivantes, savoir:—

Les tuteurs et curateurs, des biens de ceux dont ils ont la tutelle ou la curatelle, excepté dans le cas de vente par autorité judiciaire;

Les mandataires, des biens qu'ils sont chargés de vendre;

Les administrateurs ou syndics, des biens qui leur sont confiés, soit que ces biens appartiennent à des corps publics ou à des particuliers;

Les officiers publics, des biens nationaux dont la vente se fait par leur ministère.

L'incapacité énoncée dans cet article ne peut être invoquée par l'acheteur; elle n'existe qu'en faveur du propriétaire ou autre partie ayant un intérêt dans la chose vendue.

Art. 1484. The following persons cannot become buyers, either by themselves or by parties interposed, that is to say:—

Tutors or curators, of the property of those over whom they are appointed, except in sales by judicial authority;

Agents, of the property which they are charged with the sale of;

Administrators or trustees, of the property in their charge, whether of public bodies or of private persons;

Public officers, of national property, the sale of which is made through their ministry.

The incapacity declared in this article cannot be set up by the buyer; it exists only in favor of the owner and others having an interest in the thing sold.

La disposition de cet article est fondée sur un principe général qui est appliqué souvent dans le Code Civil: c'est qu'on ne doit point mettre une personne dans la nécessité de choisir entre son intérêt et son devoir. L'intérêt de celui qui achète est d'acheter à aussi bas prix que possible. Au contraire, l'intérêt de celui qui vend est de vendre le plus cher possible. De là la conséquence que ceux qui sont chargés de vendre pour autrui ne doivent pas avoir le droit d'acheter ce qu'ils sont chargés de vendre. Or toutes les personnes indiquées ici sont des personnes chargées de vendre pour autrui.

La prohibition de notre article, comme toutes les autres prohibitions contenues dans le Code, entraîne la nullité de ce qui est fait en contravention de la défense de la loi. Mais comme cette défense est faite expressément dans l'intérêt de ceux dont les représentants sont chargés de vendre pour eux, il va de soi qu'eux seuls peuvent invoquer cette nullité. Ceux qui ont acheté leurs biens ne peuvent s'en prévaloir. Par exemple, un tuteur achète un immeuble appartenant à son pupille pour \$5,000; il se trouve l'avoir payé beaucoup plus cher qu'il ne valait. Son pupille devenu majeur aura le droit de maintenir la vente et de le forcer à payer les 5,000.

Lorsqu'une chose est défendue par la loi il n'est pas plus permis de la faire indirectement que directement. Par conséquent, si une des personnes énumérées dans cet article achetait au moyen d'une personne interposée ce que la loi lui défend d'acheter, la vente serait nulle comme si elle l'eût acheté directement.

C'est une question très discutée en France que celle de savoir si la prohibition de notre article peut être étendue à des personnes autres que celles qui y sont énumérées. Par exemple, un conseil judiciaire peut-il acheter un bien appartenant à celui dont il est le conseil? Il faut répondre dans la négative. Tous ceux qui sont capables de contracter peuvent acheter ou vendre à moins qu'un texte ne le leur défende. Or il n'y a aucun texte qui défende au conseil judiciaire d'acheter les biens de celui auquel il est préposé, et comme

il s'agit d'une disposition exceptionnelle, les tribunaux n'ont pas le droit de l'étendre par analogie.

Quant au mandataire, cela doit s'entendre seulement de celui qui a un mandat pour vendre, et non de celui qui est simplement employé pour faire vendre. Par exemple, un avocat qui est chargé de faire vendre un immeuble en justice peut parfaitement l'acheter.

Vous voyez qu'il n'y a que la vente de gré à gré qui est défendue au tuteur et au curateur. En conséquence, si les biens de ceux dont ils ont la tutelle ou la curatelle sont vendus par autorité de justice ils peuvent s'en rendre adjudicataires.

Art. 1485. Les juges, les avocats et procureurs, les greffiers, shérifs, huissiers et autres officiers attachés aux tribunaux ne peuvent devenir acquéreurs des droits litigieux qui sont de la compétence du tribunal dans le ressort duquel ils exercent leurs fonctions.

Art. 1485. Judges, advocates, attorneys, clerks, sheriffs, bailiffs and other officers connected with courts of justice, can not become buyers of litigious rights which fall under the jurisdiction of the court in which they exercise their functions.

C. 1583; N. 1597.

A la différence du Code Napoléon notre Code ne défend pas aux notaires d'acheter dans le cas prévu par notre article.

La prohibition de l'article 1485 ne s'applique qu'au cas où il s'agit d'acheter des droits litigieux qui sont de la compétence du tribunal dans le ressort duquel les personnes qu'il énumère exercent leurs fonctions. Chez nous, les juges de la Cour Supérieure et les avocats peuvent exercer leurs fonctions dans toute l'étendue de la Province. Faut-il en conclure qu'ils ne peuvent acheter de droits litigieux dans aucune partie de cette Province? Non, quant aux avocats: s'ils ont droit d'exercer leurs fonctions dans toute l'étendue de la Province, ils ne les exercent que dans un ou deux dis-

tricts en particulier. Ce n'est que par accident qu'il les exercent dans un autre district, et alors on ne peut pas dire qu'ils y exercent *habituellement* leurs fonctions comme le texte le laisse clairement entendre.

Quant aux juges, je crois que la prohibition de notre article doit être limitée au district qui leur a été assigné pour administrer la justice lors de leur nomination.

Remarquez que ce ne sont pas tous les droits du ressort du tribunal devant lequel ils exercent leurs fonctions qu'il est défendu aux avocats, aux juges, etc., d'acheter: ce ne sont que les droits litigieux. Vous verrez lorsque nous étudierons l'article 1483 quels sont les droits que le Code considère comme litigieux.

J'ai à peine besoin de vous dire que la nullité édictée par notre article est absolue, parcequ'elle est d'ordre public.

CHAPITRE III.

DES CHOSES QUI PEUVENT ÊTRE VENDUES.

Art. 1486. Peut être vendue toute chose qui n'est pas hors du commerce, soit par sa nature ou sa destination, soit par une disposition spéciale de la loi.

Art. 1486. Everything may be sold which is not excluded from being an object of commerce by its nature or destination or by special provision of law.

C. 1059; N. 1598.

Notre article dit qu'on peut vendre toute chose qui n'est pas hors du commerce, mais il ne dit pas ce qu'ils faut entendre par choses qui sont dans le commerce. Cela signifie des choses dont les particuliers peuvent avoir la propriété. Vous avez vu dans les articles 399 à 405 quelles sont ces choses.

Il va de soi que ces choses seules puissent être vendues, puisque le vendeur est obligé de transférer à l'acheteur la propriété de la chose vendue.

Le mot *chose*, ici comme dans beaucoup d'autres endroits du Code Civil, doit se prendre dans le sens de *biens*, car on peut vendre toutes sortes de biens, par exemple la propriété, l'usufruit, l'usage, l'habitation, une servitude réelle, un droit d'emphytéose, un droit de superficie, une créance, un brevet d'invention, une propriété littéraire, une action.

Art. 1487. [La vente de la chose qui n'appartient pas au vendeur est nulle, sauf les exceptions contenues dans les trois articles qui suivent. L'acheteur peut recouvrer des dommages-intérêts du vendeur, s'il ignorait que la chose n'appartenait pas à ce dernier.]

Art. 1487. [The sale of a thing which does not belong to the seller is null, subject to the exceptions declared in the three next following articles. The buyer may recover damages of the seller, if he were ignorant that the thing did not belong to the latter.]

N. 1599.

Cet article a donné lieu à des discussions sans fin parmi les commentateurs du Code de Napoléon. C'est un des plus mal rédigés de ce code.

Voyons d'abord le cas dont il s'agit. *Primus* vend à *Secundus* l'immeuble no. 50 du quartier du Palais. S'il n'en est pas propriétaire la vente est nulle d'après notre article. Mais de quelle nature est cette nullité? Pour la comprendre il faut se rappeler les règles de notre ancien droit. Autrefois, comme je vous l'ai déjà dit, le vendeur ne s'engageait point à rendre l'acheteur propriétaire de la chose vendue, mais seulement à la lui faire avoir en maître. En conséquence, tant qu'il pouvait se comporter en maître l'acheteur n'avait pas le droit de se plaindre s'il découvrait que le vendeur ne l'avait point rendu propriétaire.

Aujourd'hui, d'après l'article 1472, le vendeur s'oblige à transférer de suite la propriété, et s'il est propriétaire le contrat transfère cette propriété d'après l'article 1025, car c'est un contrat d'aliénation. C'est pour cela que la vente est devenue

un contrat par lequel le vendeur donne une chose, c'est-à-dire, en transfère la propriété, parcequ'il s'engage à la transférer.

Puisque telle est l'obligation du vendeur, si, lorsque la vente a pour objet une chose individuellement déterminée, il n'en transfère pas immédiatement la propriété à l'acheteur, il n'a pas rempli sa principale obligation. En conséquence, d'après l'article 1065 l'acheteur, comme tout autre créancier, a droit de demander la résolution du contrat.

C'est là le sens que la jurisprudence et les auteurs, après bien des discussions, ont fini par s'accorder à donner à la nullité édictée par notre article. Celui-ci ne veut donc pas dire que la vente de la chose d'autrui est nulle d'une nullité absolue, mais seulement que l'acheteur peut en demander l'annulation.

Notre article ne veut pas dire que la vente est absolument nulle même entre les parties. La meilleure preuve, c'est l'effet important qu'elle produit, puisqu'elle donne à l'acheteur le droit d'exiger des dommages du vendeur.

Certains auteurs disent que l'action en dommages du vendeur en ce cas est fondée sur un quasi-délit. Ce quasi-délit consisterait pour le vendeur à avoir vendu ce qui ne lui appartenait pas. Mais c'est là une erreur : ce n'est point le fait d'avoir vendu qui cause du dommage à l'acheteur, mais celui de ne point accomplir son obligation de transférer la propriété.

Pour que l'acheteur ait ce droit d'exiger des dommages du vendeur, il faut qu'il ait ignoré que celui-ci n'était pas propriétaire de la chose vendue. Pourquoi cela? C'est que s'il le savait il n'a pas dû s'attendre à ce que la propriété lui en fût transférée de suite. C'est comme dans le cas de la vente d'une chose qui n'est point individuellement déterminée.

Si l'acheteur savait que la chose vendue n'appartenait pas au vendeur, il n'a pas le droit de demander l'annulation de la vente, et alors elle produit tous les effets qu'elle est susceptible de produire. Le vendeur est obligé de procurer la propriété à l'acheteur, et celui-ci est obligé de lui en payer le prix.

Art. 1488. [La vente est valide s'il s'agit d'une affaire commerciale, ou si le vendeur devient ensuite propriétaire de la chose.]

Art. 1488. [The sale is valid if it be a commercial matter, or if the seller afterwards become owner of the thing.]

La vente de la chose d'autrui ne peut être attaquée par l'acheteur, même s'il ignorait qu'elle n'appartenait pas au vendeur, dans le cas où il s'agit d'une affaire commerciale. La raison de cela est que, dans le commerce, l'acheteur ne s'occupe pas de savoir si le vendeur est ou n'est pas propriétaire de la chose vendue; tout ce qu'il veut c'est que le vendeur lui en transfère la propriété. Une autre raison c'est qu'en matière commerciale, l'acheteur, s'il est mis en possession de la chose vendue, et croit que le vendeur en est propriétaire, n'a pas à craindre de revendication de la part du vrai propriétaire, à moins que la chose qui lui est livrée n'ait été perdue ou volée.¹

Même en dehors des affaires commerciales, l'acheteur ne peut plus demander l'annulation de la vente dès que le vendeur est devenu propriétaire de la chose vendue, parce que dès ce moment la propriété en a passé à l'acheteur. Qu'est-ce que celui-ci pourrait demander de plus, puisque ce qu'il voulait c'était précisément cela.

Mais pour que l'acheteur à qui le vendeur a vendu une chose qui ne lui appartenait pas lors de la vente soit privé de son action en nullité, il faut que le vendeur soit devenu propriétaire avant l'institution de cette action.

Art. 1489. Si une chose perdue ou volée est achetée de bonne foi, dans une foire, marché, ou à une vente publique, ou d'un commerçant trafiquant en semblables matières, le propriétaire ne peut

Art. 1489. If a thing lost or stolen be bought in good faith in a fair or market, or at a public sale, or from a trader dealing in similar articles, the owner cannot reclaim it, without reim-

¹ C. C. art. 2268.

la revendiquer sans rem- bursing to the purchaser the
bourser à l'acheteur le prix price he has paid for it.
qu'il en a payé.

C. 2268.

Si une chose est perdue ou volée, son propriétaire peut la revendiquer même contre celui qui l'a achetée de bonne foi dans une affaire de commerce ou dans une foire, dans un marché ou une vente publique ou d'un commerçant trafiquant en matières du même genre; mais il ne peut la revendiquer qu'à la condition de rembourser à l'acheteur le prix qu'il en a payé. Cette disposition est répétée dans l'article 2268.

Vous allez dire peut-être: mais alors que sert-il au propriétaire d'avoir le droit de reprendre sa chose s'il doit quand même en payer le prix? Cela lui est presque toujours d'une grande utilité: il est bien connu, en effet, que celui qui vend une chose volée ou perdue la vend pour un prix bien inférieur à sa valeur.

<p>Art. 1490. Si la chose perdue ou volée a été vendue sous l'autorité de la loi, elle peut être revendiquée.</p>	<p>Art. 1490. If the thing lost or stolen be sold under the authority of law, it cannot be reclaimed.</p>
--	--

C. 2005a; P. 668.

La disposition de cet article est répétée dans l'article 2268. Une chose est vendue sous l'autorité de la loi lorsqu'elle est vendue sur une saisie, ou bien sur une procédure en licitation forcée, ou dans un autre cas de ce genre.

CHAPITRE IV.

DES OBLIGATIONS DU VENDEUR.

SECTION I.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Art. 1491. Les principales obligations du vendeur sont : —1° la délivrance, et —2° la garantie de la chose vendue.

Art. 1491. The principal obligations of the seller are : 1. The delivery, and 2. The warranty of the thing sold.

N. 1603.

Il s'agit dans cet article des obligations qui résultent de la loi seule, indépendamment de toute stipulation expresse. Mais j'ai à peine besoin de vous dire que, dans la vente comme dans tous les autres contrats, on peut faire toute espèce de convention qui n'est contraire ni à la loi, ni à l'ordre public, ni aux bonnes mœurs.

SECTION II.

DE LA DÉLIVRANCE.

Art. 1492. La délivrance est la translation de la chose vendue en la puissance et possession de l'acheteur.

Art. 1492. Delivery is the transfer of a thing sold into the power and possession of the buyer.

N.1604.

La *délivrance*, comme le Code l'appelle, ou la *tradition*, comme on l'appelait dans le droit romain et dans notre ancien droit, est la mise de l'acheteur en possession de la chose vendue. La possession est la maîtrise physique d'une chose accompagnée de l'intention de l'avoir pour soi-même. C'est

là le sens de la définition qu'en donne l'article 1492. Elle résulte de tout état de choses qui permet de se comporter en maître à l'égard de la chose il s'agit, d'en disposer comme propriétaire. Elle diffère de la propriété en ce que celle-ci, au lieu d'être une simple maîtrise physique, est une maîtrise juridique sur la chose.

C'est cette maîtrise physique que le vendeur doit procurer à l'acheteur. Comme il doit lui transférer la propriété de la chose vendue et sa possession, il doit donc lui en procurer la maîtrise juridique et la maîtrise physique. Avant le Code il n'était tenu de lui procurer que la maîtrise physique.

Pour qu'il y ait tradition ou délivrance de la chose vendue, il n'est pas nécessaire que celle-ci soit remise de la main à la main. Sans doute cette remise de la main à la main est la manière la plus claire de faire la tradition de la chose vendue. Mais elle n'est guère possible que pour les choses mobilières d'un poids ou d'un volume peu considérables. Elle est impossible pour les immeubles, et elle est presque toujours impossible pour les choses mobilières de beaucoup de poids, ou de beaucoup de volume.

Mais il est bon de savoir que tous nos anciens auteurs ont écrit ayant dans l'esprit cette idée fautive que, pour qu'il y ait une vraie tradition, il faut qu'il y ait remise de la main à la main. C'est de là que sont venues ces expressions que l'on trouve chez eux de *traditions de longue main* et de *traditions de brève main*.

Il y a ce qu'on appelle *tradition de longue main* quand le vendeur d'une terre ou d'une maison se trouvant près de la chose, et ayant écarté tout obstacle qui pourrait empêcher l'acheteur de s'en mettre en possession, la lui montre en lui disant d'en prendre possession.

Il y a ce qu'on appelle *tradition de brève main* lorsque l'acheteur ayant déjà la détention comme locataire, dépositaire, commodataire ou gagiste d'une chose mobilière, le vendeur lui déclare qu'il peut la garder.

Une autre manière de faire la tradition de la chose vendue que vous trouverez indiquée dans tous les auteurs est ce qu'on

appelle la *clause de constitut*, celle de *précaire*, ou celle de *bail*. Par exemple, je vous vends une chose dont je voudrais garder la détention pendant un certain temps: nous dirons dans l'acte de vente que je m'en *constitue* le détenteur pour vous, ou bien que je la garde pour vous à titre de *précaire* ou bien comme locataire.

Les auteurs parlent aussi de *traditions fictives ou symboliques*. Ce qu'ils entendent par *tradition symbolique* consiste dans la remise des clefs d'une maison ou d'un magasin à l'acheteur qui étant sur les lieux n'a qu'à faire quelques pas pour y entrer. Il en est de même encore de ce qu'on appelle un ordre de livraison (*delivery order*) au gardien d'un quai, d'une cour ou d'un entrepôt dans lesquels se trouve la marchandise vendue.

Cette expression de *tradition symbolique* est absurde. Il est ridicule, en effet, de dire qu'une clef puisse être considérée comme un symbole d'une maison, puisque cette même clef pourrait être aussi le symbole d'une grange ou d'un hangar.

L'idée vraie qu'il y a au fond de tout cela c'est que, comme je vous l'ai expliqué, pour qu'il y ait livraison ou tradition de la chose vendue, il faut que l'acheteur soit mis en position de se comporter immédiatement en maître à l'égard de cette chose. Or c'est précisément ce qui a lieu dans le cas des prétendues traditions de *longue main*, de *brève main*, *symboliques*, et par les clauses de constitut, de précaire ou de bail. Dans toutes ces traditions, en effet, l'acheteur est mis en position de se comporter en maître absolu de la chose vendue.

Art. 1493. [L'obligation de délivrer est remplie de la part du vendeur, lorsqu'il met l'acheteur en possession actuelle de la chose, ou consent qu'il en prenne possession, tous obstacles en étant écartés.]

Art. 1493. [The obligation of the seller to deliver is satisfied when he puts the buyer in actual possession of the thing, or consents to such possession being taken by him, and all hindrances thereto are removed.]

C. 1165; N. 1605.

La disposition de cet article se trouve expliquée par ce que je vous ai dit sur l'article précédent. Il est bien évident, en effet, que si le vendeur consent à ce que l'acheteur prenne possession physiquement de la chose vendue, et écarte tout obstacle qui l'empêcherait de la prendre, il la transfère en la puissance et possession de l'acheteur comme le veut l'article 1492.

Voici un cas qui s'est présenté à ma connaissance. Un encanteur avait vendu un lustre à gaz. Ce lustre était fixé au plafond du salon qu'il servait à éclairer. Lorsque l'acheteur vint pour en prendre possession, le propriétaire de la maison s'y opposa, disant que le lustre lui appartenait, et qu'on n'avait pas eu le droit de le vendre en vertu d'un jugement contre le locataire. Alors l'acheteur se tourna vers l'encanteur et lui demanda de lui remettre la possession du lustre. L'encanteur lui répondit qu'il n'avait qu'à la prendre lui-même, et qu'il y consentait. Vous voyez que l'encanteur avait tort. Il ne suffisait pas qu'il consentit à ce que l'acheteur prit possession du lustre: il fallait qu'il écartât tous les obstacles qui pouvaient l'empêcher d'en prendre possession. Or il y avait un obstacle très sérieux, c'était l'opposition du propriétaire de la maison.

Art. 1494. La délivrance des choses incorporelles se fait, ou par la remise des titres, ou par l'usage que l'acquéreur en fait du consentement du vendeur.

Art. 1494. The delivery of incorporeal things is made by the delivery of the titles, or by the use which the buyer makes of such things with the consent of the seller.

N. 1607.

Les choses incorporelles, vous vous en souvenez sans doute, veulent dire les biens incorporels, et cela comprend tous les droits réels autres que le droit de propriété, ainsi que les droits de créances et les actions. Alors vous devez voir que la règle que pose notre article n'est point d'accord avec l'ar-

ticle précédent. En effet, la remise, par exemple, des titres d'une servitude réelle ne suffirait pas pour en mettre l'acheteur en possession, car elle n'aurait pas pour effet d'écartier tous les obstacles qui peuvent s'opposer à ce que l'acheteur en jouisse. Il faudrait, en ce cas, que le vendeur fit tout ce qui est nécessaire pour que l'acheteur use de cette servitude.

Je crois qu'il y a moyen de concilier ces deux articles. Lorsque l'article 1494 dit que la délivrance des choses incorporelles se fait par la remise des titres, il veut parler des créances et des droits d'action, car il n'y a pas d'autre moyen d'en mettre l'acheteur en possession qu'en lui en remettant les titres. Mais si, au contraire, il s'agit d'une servitude réelle, je crois que si le tiers sur l'immeuble duquel elle se doit exercer refuse de la laisser exercer, la remise du titre ne suffirait pas; il faudrait alors que le vendeur prît tous les moyens nécessaires pour faire cesser l'opposition du propriétaire de l'immeuble.

Si c'est le vendeur de la servitude qui est propriétaire de l'immeuble sur lequel elle porte, il suffit qu'il laisse l'acheteur en user.

Par *titre*, ici, gardez vous bien de croire qu'il s'agit de l'acte de vente de la chose incorporelle. Cela signifie l'écrit qui constitue la preuve que le vendeur est le titulaire du droit vendu. En un mot, le mot titre veut dire l'écrit qui constate l'acte juridique en vertu duquel le vendeur a droit de disposer de la chose incorporelle qu'il a vendue.

Art. 1495. Les frais de la délivrance sont à la charge du vendeur, et ceux de l'enlèvement à la charge de l'acheteur, s'il n'y a stipulation contraire.

Art. 1495. The expenses of the delivery are at the charge of the seller, and those of removing the thing are at the charge of the buyer, unless it is otherwise stipulated.

Il ne faut pas oublier que, pour le vendeur, la délivrance de la chose vendue constitue le paiement de son obligation. Or, du moment qu'il s'agit d'un paiement, il va de soi qu'il doit être fait aux dépens du débiteur. C'est la disposition expresse de l'article 1153.

Les frais de délivrance comprennent toutes les dépenses qui sont nécessaires pour mettre l'acheteur en possession de la chose vendue. Par conséquent, si la chose vendue consiste dans des marchandises qui n'ont pas payé les droits de douane ou d'accise, c'est au vendeur à payer ces droits, à moins de convention contraire, car l'acheteur n'en peut prendre possession sans les avoir payés.

Cela comprend aussi les frais d'entrepôt ou de quaiage, le fret, parce que ceux à qui ces choses sont dûes ont droit de retenir la marchandise tant qu'elles n'auront pas été payées.

Les frais d'enlèvement dont parle notre article ce sont les frais nécessaires pour transporter les choses vendues du lieu où elles ont été livrées jusque chez l'acheteur. Il va de soi que ces frais soient à la charge de l'acheteur, car ils sont encourus après que le vendeur s'est acquitté de toutes ses obligations, et qu'il a cessé d'avoir quoique ce soit à faire avec la chose vendue.

Mais s'il est nécessaire de faire des frais pour transporter la chose vendue à l'endroit où elle doit être livrée d'après la convention des parties, ces frais ne sont plus des frais d'enlèvement, mais des frais de livraison, et, par conséquent, sont à la charge du vendeur et non de l'acheteur.

Art. 1496. Le vendeur n'est pas tenu de délivrer la chose, si l'acheteur n'en paie le prix, à moins que le vendeur ne lui ait accordé un délai pour le paiement.

Art. 1496. The seller is not obliged to deliver the thing if the buyer do not pay the price, unless a term has been granted for the payment of it.

C'était autrefois une règle générale admise par tous les auteurs et par la jurisprudence, que dans les contrats synallagmatiques l'une des parties n'avait pas le droit de demander à l'autre l'exécution de son obligation, tant qu'elle n'avait pas accompli, ou offert d'accomplir, la sienne. Cela a été décidé par la Cour de Révision dans une cause de *Savage vs. Legros*. *Savage* demandait un compte à *Legros*, son ex-associé, alors qu'il n'alléguait pas lui avoir rendu, ou offert de lui rendre, un compte. Son action a été déboutée avec dépens.

Cette règle n'est pas reproduite d'une manière expresse dans le Code, non plus que dans le Code Napoléon, mais elle est admise sans conteste en France, et vous voyez qu'elle existe bien chez nous, puisque le texte que nous examinons maintenant en est une application. La raison de cette règle c'est que le vendeur ne voulait se départir de la propriété de la chose vendue que contre le paiement du prix.

Mais si le vendeur a donné à l'acheteur un délai pour le paiement du prix, il ne peut refuser de livrer la chose sous prétexte que ce prix ne lui a point encore été payé, parce que le sens évident de la convention par laquelle il a accordé un délai à l'acheteur, est que celui-ci pourra avoir la chose avant d'en payer le prix. Le vendeur a voulu alors échanger la propriété de la chose vendue, non plus contre la propriété du prix, mais contre la simple créance de ce même prix.

Art. 1497. Le vendeur n'est pas non plus obligé à la délivrance, quand même il aurait accordé un délai pour le paiement, si depuis la vente l'acheteur est devenu insolvable, en sorte que le vendeur se trouve en danger imminent de perdre le prix; à moins que l'acheteur ne lui donne caution de payer au terme.

Art. 1497. Neither is the seller obliged to deliver the thing, when a delay for payment has been granted, if the buyer since the sale has become insolvent, so that the seller is in imminent danger of losing the price, unless the buyer gives security for the payment at the expiration of the term.

Lorsque le vendeur donne du délai à l'acheteur pour payer le prix, on suppose qu'il le fait parcequ'il compte qu'à l'expiration de ce délai l'acheteur pourra le payer. Aussi vous avez vu que le débiteur perd le bénéfice du terme s'il devient insolvable ou tombe en faillite.¹ C'est cette règle qui est appliquée ici. Puisqu'alors l'acheteur perd le bénéfice du terme qui lui avait été accordé, il se trouve dans la même position que s'il n'en eût pas obtenu du tout.

Remarquez que pour que l'insolvabilité ou la faillite de l'acheteur lui fasse perdre le bénéfice du terme, il faut que cette insolvabilité ou cette faillite soit survenue depuis la vente. Si donc l'acheteur était déjà insolvable ou en faillite lors de la vente, le vendeur ne pourrait refuser de livrer la chose, parcequ'il est censé avoir voulu suivre le crédit de l'acheteur comme il était.

J'ai mentionné la faillite de l'acheteur en même temps que son insolvabilité. Vous pouvez remarquer cependant que le Code ne parle que de l'insolvabilité, à la différence du Code Napoléon qui mentionne aussi la faillite, et de l'article 1092 qui mentionne les deux. Faut-il en conclure que, même si l'acheteur tombait en faillite après la vente il pourrait se faire livrer la chose sans en payer le prix? Je crois qu'il faut répondre dans la négative. Si notre article ne parle pas de ce cas, il est couvert par l'article 1092, lequel dit que la faillite fait perdre au débiteur le bénéfice du terme, comme le fait l'insolvabilité.

Remarquez que le Code ne dit pas que le vendeur peut refuser de livrer la chose simplement parce que l'acheteur devient insolvable; il exige que l'insolvabilité de l'acheteur mette le vendeur en danger imminent de perdre le prix de vente. On pourrait croire que cela est inutile à dire, puisque du moment que l'acheteur est insolvable, il semble bien que le vendeur est en danger imminent de perdre son prix. Mais il n'en est rien; il peut très bien arriver que l'acheteur devienne insolvable, et que cependant le vendeur ne courre aucun risque de perdre son prix, par exemple, si l'acheteur lui a donné une

¹ Art. 1092.

hypothèque ou un gage ou un cautionnement pour en garantir le paiement. S'il s'agit d'un immeuble le vendeur a par la loi seule un privilège.

Même au cas où le vendeur est dans un danger imminent de perdre le prix de vente à cause de l'insolvabilité de l'acheteur, celui-ci peut se faire livrer la chose s'il donne caution. Et, bien que le texte n'en dise rien, je crois qu'il faut décider que l'acheteur peut en ce cas remplacer la caution par une hypothèque ou un gage: cela résulte de l'article 1963, qui décide d'une manière générale que celui qui est obligé de donner une caution n'en peut pas fournir peut donner à la place un gage suffisant.

Art. 1498. La chose doit être délivrée en l'état où elle se trouve au moment de la vente, sujette aux règles concernant la détérioration, contenues au titre *Des obligations*.

A compter du moment de la vente tous les fruits de la chose appartiennent à l'acheteur.

Art. 1498. The thing must be delivered in the state in which it was at the time of the sale, subject to the rules relating to deterioration contained in the title *Of Obligations*.

From the time of sale all the profits of the thing belong to the buyer.

N. 1614.

Cet article paraît, d'abord, être en contradiction avec l'article 1150. Ce dernier dit que le paiement, lorsque la chose a pour objet un corps certain, doit être fait en livrant la chose dans l'état où elle est lors de ce même paiement. Il ne dit pas, comme le fait le présent article, qu'elle doit être livrée dans l'état où elle était lors du contrat. Mais cette contradiction entre les deux articles est plus apparente que réelle: l'article 1150 revient à dire que la chose doit être livrée dans l'état où elle est lors de la livraison, sauf que le débiteur est responsable de la détérioration qui a eu lieu par son fait ou par sa faute depuis le contrat. Il ne le rend pas responsable de la détérioration qui a lieu par cas fortuit. Dans le présent

article, le vendeur doit livrer la chose en l'état où elle est lors de la livraison si elle a été détériorée sans sa faute. Si elle l'a été par son fait ou par sa faute depuis le contrat, il est responsable de la détérioration. Par exemple, une maison qui a été vendue est incendiée entre la vente et la livraison. Si elle l'a été par la faute du vendeur il est responsable des dommages qui en résultent pour l'acheteur. Si, au contraire, elle a été incendiée sans aucune faute de sa part, il s'acquitte de son obligation en livrant le terrain et les ruines de la maison.

Notre article dit que tous les fruits de la chose appartiennent à l'acheteur à compter de la vente. Cela doit s'entendre des fruits qui y sont encore attachés. Car quant à ceux qui en sont détachés, ils forment un objet distinct et ne sont pas compris dans la vente. Quant à ceux qui y sont encore attachés par branches et par racines, il était inutile de dire qu'ils appartiennent à l'acheteur puisqu'ils forment partie de la chose qu'il a achetée.

Par exemple, une terre est vendue au moment où l'on va y faire la récolte. Cette récolte appartiendra à l'acheteur, alors même qu'elle serait faite par le vendeur, et que celui-ci ne livrerait la terre qu'après qu'elle a été faite. Si ce qui est vendu est une maison louée, le loyer appartient à l'acheteur à compter de la vente, et ce, alors même qu'il ne deviendrait échu que plus tard.

Tout ceci était inutile à dire. Aujourd'hui l'acheteur est propriétaire de la chose vendue à compter de la vente. Or vous avez déjà vu dans l'article 408 que tous les fruits d'une chose appartiennent à son propriétaire, sauf si elle est possédée par quelqu'un qui s'en croit de bonne foi propriétaire, car alors c'est ce dernier qui a droit aux fruits. Mais je n'ai pas besoin de vous dire que le vendeur ne peut jamais être un possesseur de bonne foi de la chose vendue.¹

Une question très discutée par les commentateurs du Code Napoléon est celle de savoir si l'acheteur a droit aux fruits dès le moment de la vente alors que la vente est conditionnelle. La plupart disent qu'il n'y a pas droit avant l'accomplissement

¹ Art. 411 et 412.

de la condition. Mais c'est une opinion absolument arbitraire, qu'on ne pourrait pas soutenir en face du texte de notre article. Il dit, sans distinguer entre la vente pure et simple et la vente conditionnelle, que les fruits appartiennent à l'acheteur à compter du moment de la vente. Or à quel moment la vente a-t-elle lieu lorsque la vente est conditionnelle? C'est au moment où le contrat est fait, car ou la condition s'accomplit, et elle a un effet rétroactif,¹ ce qui veut dire que la vente est alors censée avoir été une vente pure et simple; ou la condition ne s'accomplit pas, et comme il n'y a pas de vente aucune question ne peut se présenter.

<p>Art. 1499. L'obligation de délivrer la chose comprend ses accessoires et tout ce qui a été destiné à son usage perpétuel.</p>	<p>Art. 1499. The obligation to deliver the thing comprises its accessories and all that has been designed for its perpetual use.</p>
---	--

C. 1574; N. 1615.

La disposition de cet article revient à dire que le vendeur doit livrer tout ce qu'il a vendu. Mais la question qui présente des difficultés dans bien des cas est celle de savoir ce qui a été vendu. Cela comprend incontestablement tout objet qui formait partie intégrante de la chose vendue, alors même qu'il en serait détaché dans le moment. Par exemple, *Primus* vend à *Secundus* une machine à vapeur ou une presse à imprimer, ou une machine qui se compose d'un grand nombre de pièces qu'on peut détacher; *Primus* devra livrer toutes ces pièces.

Quant aux immeubles, les accessoires dont parle notre article comprennent tout ce que le Code appelle immeubles par destination.² Par exemple, si c'est une maison qui est vendue, les persiennes, les châssis doubles, les contrevents et les autres fermetures, les tambours qui ne servent qu'en hiver, les machines attachées à la propriété à perpétuelle demeure, comme

¹ Art. 1085.

² Art. 379 et 380.

ces moulins à vent que l'on voyait encore en si grand nombre il y a quelques années, sont des accessoires de la chose, et doivent être livrés avec elle. De nos jours, surtout dans les villes, toutes les maisons tant soit peu finies ont des appareils de chauffage, des appareils à eau, comme baignoires, lave-mains, cabinets d'aisances, installations pour le gaz ou pour la lumière électrique. C'est une idée assez répandue chez les hommes d'affaires et les hommes de profession, que ces choses ne sont point comprises dans la vente de la maison, surtout s'il s'agit des lustres pour le gaz ou pour la lumière électrique. C'est une erreur : ces choses ont été mises par le propriétaire pour compléter la maison, et y rester attachées à perpétuité tout aussi bien que les châssis et les portes, et l'acheteur a le droit de se les faire livrer comme faisant partie de la maison.

Art. 1500. Le vendeur est tenu de délivrer la contenance telle qu'elle est portée au contrat, sous les modifications ci-après exprimées.

Art. 1500. The seller is obliged to deliver the full quantity sold as it is specified in the contract, subject to modifications hereinafter specified.

P. 780; N. 1616.

Voici le cas supposé par cet article. *Primus* vend à *Secundus* une terre de trois arpents sur 30, dont les bornes sont données par tenants et aboutissants, ou bien une barrique de vin de 50 gallons; *Primus* doit livrer à *Secundus* tout ce qui est compris dans la contenance indiquée, et pas davantage. Vous allez voir, en effet, que c'est là ce qui résulte des articles suivants, qui contiennent les développements de celui-ci.

Art. 1501. [Si un immeuble est vendu avec indication de sa contenance superficielle, quels qu'en soient les termes, soit à tant la mesure, ou moyennant un seul

Art. 1501. [If an immovable be sold with a statement, in whatever terms expressed, of its superficial contents, either at a certain rate by measurement, or at a

prix pour le tout, le vendeur est obligé de délivrer toute la quantité spécifiée au contrat; si cette délivrance n'est pas possible, l'acheteur peut obtenir une diminution du prix, suivant la valeur de la quantité qui n'est pas délivrée.

Si la contenance superficielle excède la quantité spécifiée, l'acheteur doit payer tel excédant; ou il peut, à son choix, le remettre au vendeur.]

single price for the whole, the seller is obliged to deliver the whole quantity specified in the contract; if such delivery be not possible, the buyer may obtain a diminution of the price according to the value of the quantity not delivered.

If the superficial contents exceed the quantity specified, the buyer must pay for such excess of quantity, or he may at his option give it back to the seller.]

N. 1617, 1618.

Autrefois, comme vous pouvez le voir dans Pothier, s'il y avait déficit dans la contenance indiquée au contrat, le vendeur devait le combler ou bien subir une diminution du prix proportionné au déficit. Si, au contraire il y avait un excédant dans la contenance, il ne pouvait demander aucune augmentation de prix. La raison qu'on donnait de cette règle, c'est que l'indication de contenance était censée n'avoir été faite que pour l'acheteur. Le vendeur, disait-on, n'en avait point besoin parce qu'il était censé savoir la contenance de son immeuble.

Vous voyez que cette règle est mise de côté aujourd'hui, et qu'il y a lieu à diminution de prix s'il y a défaut de contenance, et à augmentation s'il y a excédant.

Je vais examiner les divers cas qui sont prévus par notre article. *Primus* vend à *Secundus* un immeuble de 3 arpents sur 30, dont les tenants et les aboutissants sont indiqués, et cela, à raison de \$100 de l'arpent. Il n'y avait guère besoin de dire qu'en ce cas, s'il y a moins de 3 arpents sur 30 il devra y avoir réduction du prix, et que s'il y a plus il doit y avoir

augmentation, puisque ce sont les termes mêmes du contrat que le prix soit de tant par arpent.

Le second cas prévu par notre article est celui-ci : *Primus* vend à *Secundus* une terre de trois arpents sur 30 désignée par ses tenants et aboutissants, et cela, pour un prix en bloc de \$3,000. Après que la terre a été livrée à *Secundus* il s'aperçoit qu'au lieu d'avoir 3 arpents sur 30 elle n'a que 2 arpents et demi. *Secundus* aura le droit d'exiger une réduction de prix proportionnée à la valeur du demi arpent qui manque.

Si, au lieu d'y avoir un déficit, dans le cas que nous venons de voir, il y a un excédant, par exemple, si la terre, au lieu d'avoir 3 arpents sur 30 a 3 arpents et demi, *Primus* pourra exiger un excédant de prix proportionné à la valeur du demi arpent qu'elle a de trop. Dans ce dernier cas *Secundus* peut aussi, au lieu de payer un excédant de prix, se contenter de remettre à *Primus* le demi arpent qu'il a de trop.

La réduction ou l'augmentation du prix, lorsqu'elles ont lieu, doivent être en proportion de la valeur de ce qui manque ou de ce qu'il y a de trop. Cette valeur peut être plus ou moins grande suivant les circonstances. Par exemple, si ce qui est vendu est une terre bâtie, il est évident que la valeur des bâtiments qui s'y trouvent a été prise en considération dans la fixation du prix.* Il faudra déduire du prix la valeur des bâtisses, et voir quelle est la partie de ce prix que représente le terrain nu. Cette valeur étant constatée, *Secundus* aura le droit de faire réduire le prix sur le pied de cette même valeur. Par exemple, on constate que la bâtisse représente dans le prix une somme de \$1,000, la valeur du terrain nu n'est donc que \$2,000; comme il manque un sixième de ce terrain nu, *Secundus* aura le droit de faire réduire d'un sixième de \$3,000 le montant du prix de vente.

Ce n'est point tout encore. Il peut arriver que toutes les parties d'une terre ou d'un emplacement n'aient point la même valeur. On comprend parfaitement que la partie d'une terre qui est en rochers, ou composée de sables, ne vaut pas celle qui est en bonne terre arable; de même, la partie d'un emplacement qui fait face à la rue vaut beaucoup plus que la partie

qui se trouve à la profondeur du terrain. Il faut tenir compte de toutes ces circonstances pour savoir la valeur de ce qui manque ou de ce qu'il y a de trop.

Art. 1502. [Dans l'un et l'autre des cas exprimés dans l'article qui précède, si le déficit ou l'excédant de quantité est si considérable eu égard à la quantité spécifiée, qu'il y ait à présumer que l'acheteur n'aurait pas acheté s'il l'avait su, il peut se désister de la vente et recouvrer du vendeur le prix, s'il a été payé, et les frais du contrat, sans préjudice dans tous les cas à son recours en dommages-intérêts.]

Art. 1502. [In either of the cases stated in the last preceding article, if the deficiency or excess of quantity be so great, in comparison with the quantity specified, that it may be presumed the buyer would not have bought if he had known it, he may abandon the sale and recover from the seller the price, if paid, and the expenses of the contract, without prejudice in any case to his claim for damages.]

P. 785; N. 1619, 1620.

Voici le cas supposé par cet article: *Primus* a vendu à *Secundus* un terrain désigné comme étant de 3 arpents sur 30: il n'a que 2 arpents sur 30; ou bien encore, *Primus* a vendu à *Secundus* une terre désignée comme étant de 2 arpents sur 30, et elle en a 3 sur 30. Le déficit dans le premier cas, et l'excédant dans le second, sont si extraordinaires, qu'il est bien probable que s'il eût connu la contenance réelle de la terre *Secundus* n'aurait pas acheté. Le déficit peut avoir pour effet de rendre la terre impropre à l'usage qu'il en voulait faire, et l'excédant entraîne peut-être pour lui l'obligation de payer un prix qui dépasse ses moyens. Dans ces deux cas l'acheteur a le droit de se désister de la vente. Si aucune partie du prix n'a été payée il peut simplement exiger que la vente soit annulée, et que les frais du contrat et les dommages qu'il encourt par suite de ce que l'immeuble n'est pas tel que convenu lui soient remboursés. Si le prix a été payé

pour le tout ou pour partie, il a droit, en outre, de s'en faire rembourser.

Ce que je viens de dire du cas où c'est une terre qui a été vendue s'appliquerait également à celui où il s'agirait d'un emplacement acheté pour bâtir. On conçoit très bien que le déficit, s'il est un peu considérable, aurait pour effet d'empêcher l'acheteur de bâtir comme il l'entendait, et l'excédant lui ferait payer un terrain dont il n'a pas besoin.

C'est aux tribunaux à décider dans chaque cas si, d'après la preuve faite devant eux, le déficit ou l'excédant sont tels, qu'on puisse présumer que l'acheteur n'aurait pas acheté s'il les eût connus.

Quant à l'excédant, surtout s'il s'agit de la vente d'une terre, on ne voit pas d'abord pourquoi l'acheteur pourrait se désister de la vente puisque, comme nous l'avons vu dans l'article précédent, il a le droit de remettre cet excédant au vendeur. Cependant, même dans ce cas, il peut arriver que l'annulation de la vente soit la seule chose qui puisse satisfaire l'acheteur. C'est lorsque la partie qui se trouve de trop est précisément celle sur laquelle se trouvent les bâtiments.

Mais pour que notre article trouve son application, il ne suffit point que le déficit ou l'excédant soient considérables, il faut qu'ils le soient relativement à la contenance indiquée. Par exemple, 30 arpents de déficit ou d'excédant constitueraient une quantité peu considérable s'il s'agissait d'un immeuble de 1,000 arpents. Il serait difficile, en effet, d'admettre que l'acheteur aurait été empêché d'acheter une terre qu'il croyait être de 1,000 arpents s'il eût su qu'elle en avait 30 de plus ou de moins que cette quantité. D'un autre côté, 200 pieds carrés ne paraissent pas être une quantité considérable, mais s'il s'agit d'un emplacement acheté pour bâtir, il peut très bien arriver qu'elle le soit assez pour l'empêcher de bâtir.

Comme vous le voyez, tout dépend des circonstances de chaque cas.

On n'a pas parlé de dommages dans l'article précédent pour le cas où il y a réduction ou augmentation du prix,

parce que cette réduction ou cette augmentation ont pour objet d'indemniser l'acheteur au cas de déficit et le vendeur au cas d'excédant.

Que faudrait-il décider si, comme cela arrive très souvent, on avait dit en commençant la désignation de la propriété: une terre d'environ 3 arpents sur 30. Pothier dit qu'en ce cas l'acheteur n'a point de recours si le déficit est peu considérable, par exemple, d'un demi arpent sur 90, de 2 pieds sur 150 de profondeur. Je crois qu'il faut suivre l'opinion de Pothier, car dans le cas où il y a un déficit aussi peu considérable il paraît bien évident que les parties ont voulu y pourvoir en employant cette expression *environ*.

Art. 1503. [Les règles contenues dans les deux derniers articles ne s'appliquent pas lorsqu'il est évident, par la description de l'héritage et les termes du contrat, que la vente est faite d'une chose certaine et déterminée, sans égard à la contenance, soit que cette contenance soit mentionnée ou non.]

Art. 1503. [The rules contained in the last two preceding articles do not apply, when it clearly appears from the description of the immoveable and the terms of the contract that the sale is of a certain determinate thing, without regard to its quantity by measurement, whether such quantity is mentioned or not.]

Voici un article qui a donné lieu à beaucoup de difficultés. Mais, d'abord, mettez vous bien dans l'esprit qu'il suppose une vente dans laquelle il y a eu indication de contenance, parce que si c'est un immeuble vendu sans indication de contenance, il est bien évident qu'il ne s'applique pas.

Quel est alors le cas supposé par l'article 1503? En voici un qui ne présente aucune difficulté. *Primus* vend à *Secundus* l'Ile au Raux, l'Ile Madame, ou tout autre île; il est bien évident que ce qu'on a voulu vendre c'est toute l'île telle qu'elle est, et cela, qu'elle contienne la contenance indiquée dans l'acte ou bien plus ou moins que cette contenance.

Il en serait de même encore si l'on a vendu un terrain bien indiqué et connu comme formant un seul tout, par exemple, le domaine et le manoir seigneurial de telle seigneurie.

Mais que décider pour un cas qui se présente aujourd'hui très souvent, celui où l'on vend un lot cadastral? Par exemple, *Primus* vend à *Secundus* pour \$5,000 l'immeuble constituant le no. 50 du quartier St-Jean, le dit immeuble contenant environ 3,000 pieds en superficie. Il se trouve que l'immeuble a 3,200 pieds. *Secundus* devra-t-il rendre cet excédant à *Primus* ou lui en payer le prix? Je crois qu'il faut décider que chaque fois que ce que l'on a vendu est un numéro cadastral notre article doit s'appliquer. Il semble bien, en effet, que ce qu'on a voulu vendre alors c'est ce lot cadastral quelqu'en soit la contenance, et que celle-ci n'a été indiquée que pour compléter la désignation.

Comme il est aujourd'hui d'usage de désigner les immeubles cadastrés par leur numéro de cadastre dans l'acte de vente, je vous conseille, pour éviter toutes difficultés, de ne pas indiquer la contenance. Il n'y aura aucun doute alors que ce qu'on a voulu vendre et acheter c'est ce que contient ce numéro de cadastre.

Voici un cas qui s'est présenté plusieurs fois à ma connaissance. On vend un immeuble désigné par son numéro cadastral, et on lui donne la contenance qui est indiquée dans le livre de renvoi et sur le plan cadastral. Il se trouve que la contenance n'est pas exacte. Que faut-il décider alors? Je crois qu'il faut décider que notre article s'applique, parce que ce qu'on a voulu vendre c'est le lot cadastral quelqu'en fût la contenance.

Les derniers mots de notre article *soit que cette contenance soit mentionnée ou non* constituent une véritable naïveté. Il est bien évident, en effet, que si la contenance n'est pas indiquée il n'y a aucune difficulté, puisque toutes les difficultés résultent du déficit ou de l'excédant dans la contenance indiquée.

Art. 1504. L'action en supplément de prix, de la part du vendeur, et celle en diminution de prix, ou en rescision du contrat, de la part de l'acheteur, sont sujettes aux règles générales de la prescription.

Art. 1504. The action for supplement of price on the part of the seller, or for diminution of price, or for vacating the contract, on the part of the buyer, is subject to the general rules of prescription.

C. 2210; N. 1622.

Vous verrez plus tard, lorsque vous étudierez les règles de la prescription, que presque tous les droits se prescrivent par 30 ans.¹ C'est cette prescription qui est applicable ici. Sans doute, l'article 2258 dit bien que les actions en rescision de contrat se prescrivent par 10 ans, mais il limite cela aux actions en rescision pour cause d'erreur, de fraude, de violence ou de crainte. Je ne crois pas que l'on puisse considérer l'action en rescision intentée par l'acheteur comme une action en rescision pour cause d'erreur. Sans doute elle a pour point de départ une erreur sur la contenance, mais je ne crois pas que cette erreur soit celle pour laquelle l'article 2258 limite à 10 ans l'exercice de l'action en rescision.

Art. 1505. S'il a été vendu deux fonds par le même contrat, et pour un seul et même prix, avec désignation de la mesure de chacun, et qu'il se trouve moins de contenance en l'un et plus dans l'autre, on fait compensation jusqu'à dû concurrence, et l'action du vendeur et de l'acheteur est modifiée en conséquence.

Art. 1505. If two immoveable properties be sold by the same contract, at a single price for the whole, with a declaration of the contents of each, and in one the quantity be less than stated and in the other greater, the deficiency of the one is compensated by the excess of the other so far as it goes, and the action of the buyer or seller is modified accordingly.

N. 1623.

¹ Art. 2250.

Voici le cas supposé par cet article : *Primus* vend à *Secundus* pour \$1,000 l'immeuble numéro 50 du cadastre de Beauport, désigné comme ayant 3 arpents sur 30, et le numéro 52 désigné comme ayant 2 arpents sur 30. Il se trouve que le numéro 50 n'a que deux arpents et demi au lieu de 3 arpents, mais que le numéro 52, au lieu de 2 arpents, a 2 arpents et demi de largeur. Comme vous voyez, le total de ce qui est livré égale le total de ce qui est vendu, parce que le déficit d'un des immeubles est compensé par l'excédant de l'autre.

Si l'immeuble numéro 52 n'a que deux arpents et quart, *Primus* devra fournir le quart d'arpent qui manque, ou bien subir une diminution de prix conformément aux articles que nous venons de voir.

Mais la compensation ici se fait entre la valeur des immeubles et non point entre leurs contenances. Car il est facile de comprendre que s'il en était autrement, si la quantité qui manque au numéro 50 était d'une qualité bien supérieure à l'excédant qui se trouve dans le numéro 52, ou réciproquement, il y aurait une grave injustice à faire la compensation en ne tenant compte que des contenances.

Pour que notre article trouve son application, il faut que les deux immeubles, non seulement aient été vendus par un même contrat, mais qu'ils l'aient été pour un seul prix ; car si le prix de chacun était indiqué d'une manière distincte ce serait comme s'il y avait deux ventes séparées, et il ne serait plus question de compensation.

SECTION III.

DE LA GARANTIE.

Dispositions générales.

Art. 1506. La garantie que le vendeur doit à l'acquéreur, est ou légale ou con-

Art. 1506. The warranty to which the seller is obliged in favor of the buyer is either

ventionnelle. Elle a deux legal or conventional. It has two objects:—

- | | |
|---|--|
| 1° L'éviction de la chose en tout ou en partie; | 1. Eviction of the whole or any part of the thing; |
| 2° Les défauts cachés de la chose. | 2. The latent defects of the thing. |

N. 1625.

La garantie légale est celle qui résulte de la loi seule, alors que les parties n'en n'ont point parlé. La loi suppose alors que, bien qu'elles n'aient rien dit, elles ont voulu la stipuler.

La garantie conventionnelle est celle qui est expressément convenue entre le vendeur et l'acheteur.

La garantie légale a pour objet de protéger l'acheteur contre deux choses: les évictions et les défauts cachés.

Art. 1507. La garantie légale est suppléée de droit sans stipulation dans le contrat de vente.

Les parties peuvent néanmoins par des conventions particulières ajouter aux obligations de la garantie légale, en diminuer les effets, ou l'exclure entièrement.

Art. 1507. Legal warranty is implied by law in the contract of sale without stipulation. Nevertheless the parties may, by special agreement, add to the obligations of legal warranty, or diminish its effect, or exclude it altogether.

N. 1626, 1627.

Comme je vous l'ai dit il y a un instant, la garantie légale résulte de la loi seule, celle-ci présumant que les parties ont entendu la stipuler. Mais précisément parcequ'elle est le résultat d'une convention présumée, les parties peuvent la mettre de côté ou la modifier comme elles l'entendent. La seule restriction à leur liberté c'est qu'elles ne doivent rien stipuler qui soit contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs. Ainsi, par exemple, on pourrait convenir que le vendeur ne sera tenu d'aucune garantie, ou qu'il garantira

même les défauts apparents, mais on ne pourrait pas convenir qu'il ne sera pas garant même de son dol.

§ 1.—*De la garantie contre l'éviction.*

Art. 1508. Le vendeur est obligé de droit à garantir l'acheteur de l'éviction de la totalité ou de partie de la chose vendue, à raison de quelque acte du vendeur, ou de quelque droit existant au temps de la vente, et aussi à raison des charges non déclarées ni apparentes au temps de la vente.

Art. 1508. The seller is obliged by law to warrant the buyer against eviction of the whole or any part of the thing sold, by reason of the act of the former, or of any right existing at the time of the sale, and against incumbrances not declared and not apparent at the time of the sale.

N. 1626.

Le mot *éviction* vient de *evincere*, qui veut dire vaincre en justice dans un procès qui a pour objet d'enlever au défendeur la possession d'une chose. L'éviction dans son sens strict c'est donc la défaite judiciaire de l'acheteur, qui a pour résultat de le priver de la possession de la chose vendue. *Primus* vend à *Secundus* le numéro cadastral 5 de Beauport. *Tertius* poursuit *Secundus* en revendication de cet immeuble, s'en fait déclarer propriétaire, et fait condamner *Secundus* à lui en remettre la possession. *Secundus* est alors évincé de l'immeuble dans le sens strict du mot, et il a droit de revenir en garantie contre *Primus* pour se faire indemniser des dommages que lui cause cette éviction.

Voilà ce que c'est que l'éviction dans le sens propre du mot. Mais il a toujours été admis que, pour que l'acheteur puisse revenir en garantie contre son vendeur, il n'est pas nécessaire qu'il ait subi une éviction de cette sorte, et qu'il suffit qu'il ait abandonné la chose sur une menace de poursuite en éviction, ou qu'il ait payé à celui qui voulait l'évincer une somme d'argent pour éviter l'éviction. Seulement, dans

ces deux cas, l'acheteur est obligé de prouver qu'il lui était impossible d'éviter l'éviction.

Il est toujours prudent pour l'acheteur de ne se laisser évincer que par un jugement, après avoir appelé son vendeur à venir prendre sa défense dans la cause. Le moyen pratique de procéder ainsi consiste pour l'acheteur à faire suspendre, au moyen d'une exception dilatoire, l'action du tiers qui veut l'évincer, pour qu'il puisse appeler son vendeur en garantie. L'action en éviction étant ainsi suspendue, l'acheteur poursuit son vendeur en garantie, et demande qu'il soit condamné à venir prendre son fait et cause, c'est-à-dire, à le défendre contre la demande en éviction. Il demande en même temps que le jugement qui interviendra ait son effet aussi bien contre son vendeur que contre lui-même.

L'avantage de cette manière de procéder consiste en ce que si par le jugement de la cour l'acheteur est évincé, ce jugement aura l'autorité de la chose jugée aussi bien contre le vendeur que contre l'acheteur, et celui-ci revenant contre son vendeur n'aura pas besoin de prouver que l'éviction était inévitable.

Avant le Code Civil, l'acheteur n'avait aucune action en garantie contre son vendeur tant qu'il n'avait pas été condamné à délaisser la chose vendue, ou du moins tant qu'il n'avait pas été poursuivi pour lui en faire abandonner la possession. Il ne pouvait pas poursuivre son vendeur, alors même qu'il avait découvert que celui-ci n'était pas propriétaire de la chose vendue, et que, partant, il était exposé à être évincé. La raison de cela c'est que, comme je vous l'ai déjà dit, le vendeur n'était pas obligé de transférer à l'acheteur la propriété de la chose vendue; il n'était tenu que de le mettre et de le tenir dans une position qui lui permettait d'en jouir en maître absolu. Aujourd'hui, au contraire, le vendeur étant obligé de transférer à l'acheteur la propriété de la chose vendue, ne remplit pas son obligation s'il ne la lui transfère pas. Par conséquent, l'acheteur peut demander la résolution de la vente par application de la règle posée dans l'article 1065.

On ne voit donc point la nécessité des règles que nous allons étudier sur l'éviction, et l'on aurait dû se contenter de celles que nous avons vues pour le cas où le vendeur n'a pas transféré la propriété de la chose vendue, car tous les cas de garantie reviennent à cela. Si l'acheteur est évincé de toute la chose, cela prouve que le vendeur n'a rempli aucune partie de son obligation de lui transférer la propriété. S'il n'est évincé que d'une partie, par exemple, de la moitié, d'un tiers, d'un quart, cela montre que le vendeur n'a rempli son obligation qu'en partie.

Il en est de même si l'acheteur est poursuivi à raison de droits réels qui existent sur la chose vendue, par exemple, un droit d'usufruit, un droit d'usage, une servitude réelle, une hypothèque, car tous ces droits sont des parties du droit de propriété, et s'il est déclaré contre l'acheteur qu'ils existent et qu'il les doit laisser exercer, c'est une preuve que le vendeur n'a rempli son obligation qu'en partie.

Il faut que l'éviction résulte d'un droit qui existait lors de la vente, car si elle a lieu en vertu d'un droit qui a pris naissance depuis il serait injuste d'en tenir le vendeur responsable. Tel serait, par exemple, le cas où l'acheteur serait évincé au moyen d'une expropriation autorisée par la loi.

Une question très intéressante s'est présentée dans plusieurs causes, notamment dans celle de *Masson et al. vs. le Séminaire de St. Sulpice*. La Corporation de la ville de Westmount avait passé un règlement qui pourvoyait à l'établissement d'un réseau complet de drainage, le coût devant en être payé par les propriétaires riverains. Avant que ce règlement fût mis à exécution, et qu'aucune taxe ne fût imposée pour payer les travaux, le Séminaire de St. Sulpice vendit à la succession *Masson* un terrain compris dans la municipalité. Plus tard, les travaux de drainage ayant été exécutés, la Corporation de Westmount s'en fit payer par la succession *Masson*. Celle-ci poursuivit en garantie le Séminaire de St. Sulpice, disant que, pour ne pas être évincée elle avait été obligée de payer le coût de ces travaux de drainage. Elle ajouta que la cause de l'éviction dont elle avait été menacée se trouvait dans le

règlement qui pourvoyait à l'établissement d'un réseau de drainage, et que, comme ce règlement était antérieur à la vente, le Séminaire de St. Sulpice devait la garantir. La Cour Supérieure de Montréal décida en sa faveur, mais son jugement fut unanimement cassé par la Cour d'Appel. Celle-ci décida qu'une taxe ne devient une charge sur un immeuble que lorsqu'il est pris quelque mesure pour la prélever. Cette mesure consiste dans la confection d'un rôle de perception. Dans l'espèce, les travaux avaient été faits avant la vente, mais le rôle de perception pour en recouvrer le montant des riverains n'avait été fait qu'après.

Le principe posé dans la cause de Masson et al. et le Séminaire de St. Sulpice est très important, car il trouve constamment son application en pratique. A tout instant, en effet, les conseils municipaux décident d'exécuter des travaux comme ponts, etc, qui entraînent des charges très importantes. La règle qu'il faut retenir est celle-ci: le vendeur n'en est garant envers l'acheteur que si ces charges sont dûes par le détenteur de l'immeuble vendu et sont garanties par un privilège sur cet immeuble. S'il a été seulement passé un règlement pourvoyant à l'exécution de ces travaux, il n'y a pas encore d'obligation pour les détenteurs d'immeubles, et il n'y a pas de privilège sur les immeubles pour garantir cette obligation.

Du reste, un règlement est comme une loi pour la municipalité, et ceux qui achètent des immeubles dans les limites de celle-ci sont censés connaître les lois qui les régissent, et vouloir s'y soumettre.

Ce principe, trouve aussi son application dans le cas de constructions d'églises, etc. Ce n'est donc que lorsque les cotisations pour les payer sont en vigueur qu'elles deviennent une charge des immeubles, et que les vendeurs de ces immeubles en sont garants.

Il n'y a pas de garantie pour les charges qui ont été déclarées par l'acheteur au vendeur avant la vente, ou dans l'acte de vente, car cette déclaration équivaut à une stipulation de non garantie.

Art. 1509. Quoiqu'il soit stipulé que le vendeur n'est soumis à aucune garantie, il demeure cependant obligé à la garantie de ses faits personnels. Toute convention contraire est nulle.

Art. 1509. Although it be stipulated that the seller is not obliged to any warranty, he is nevertheless obliged to a warranty against his personal acts. Any agreement to the contrary is null.

N. 1628.

Primus vend à *Secundus* l'immeuble formant le numéro cadastral 5 du quartier du Palais à Québec, et stipule expressément qu'il ne sera tenu d'aucune garantie. Après la vente *Tertius* réclame une servitude ou une hypothèque créées par *Primus* lui-même. Celui-ci en sera garant envers *Secundus*, parce que le trouble qu'éprouve *Secundus* résulte d'un fait qui est personnel à *Primus*.

Pourquoi dans ce cas *Primus* est-il tenu de la garantie malgré la stipulation de non garantie? C'est parce que cette stipulation constitue un acte de malhonnêteté de sa part, et qu'elle aurait pour effet de le mettre à l'abri des conséquences de son dol, ce qui serait contraire à la morale.

Art. 1510. Dans le même cas de stipulation de non garantie, le vendeur, au cas d'éviction, est tenu à la restitution du prix de la chose vendue, à moins que l'acheteur n'ait connu, lors de la vente, le danger de l'éviction, ou qu'il n'ait acheté à ses risques et périls.

Art. 1510. In like manner, when there is a stipulation excluding warranty, the seller, in case of eviction, is obliged to return the price of the thing sold, unless the buyer knew at the time of the sale the danger of eviction or had bought at his own risk.

C. 1576; N. 1629.

Primus vend à *Secundus* l'immeuble constituant le numéro cadastral 5 du quartier du Palais, et stipule qu'il ne sera tenu d'aucune garantie. *Secundus* lui paye le prix, qui est, je

suppose, de \$5,000. Plus tard, *Tertius* revendique l'immeuble contre *Secundus*, parce que l'auteur de *Primus* l'avait vendu à *Tertius* avant de le vendre à *Primus*. Ce dernier n'est tenu alors d'aucune garantie, parce que l'éviction ne résulte pas de son fait personnel. Mais malgré cette stipulation de non garantie *Primus* sera obligé de restituer les \$5,000 qu'il a reçus. La raison de cela c'est que *Secundus* lui a payé cette somme pour avoir l'immeuble; il se trouve donc l'avoir payée pour une cause qui ne s'est point réalisée. Et vous savez que dans ce cas il y a toujours une action en répétition, parce qu'autrement celui qui a reçu le prix s'enrichirait injustement aux dépens de celui qui le lui a payé.

Voilà la règle générale, mais elle souffre deux exceptions. La première c'est lorsque l'acheteur a connu avant la vente le danger de l'éviction, c'est-à-dire, a su que l'auteur de *Primus* avait vendu déjà à *Tertius*. L'acheteur n'a pas le droit alors de se faire rembourser le prix qu'il a payé, parce qu'il est censé avoir payé moins cher à raison du risque qu'il voulait bien courir.

La seconde exception se présente lorsque l'acheteur a acheté à ses risques et périls. Il ne peut pas redemander alors le prix qu'il a payé, parce que ce prix est présumé avoir été réduit en conséquence des risques qu'il prenait à sa charge. Dans ces deux cas, la cause en vue de laquelle l'acheteur a payé le prix s'est réalisée, puisqu'il achetait une chose sujette à l'éviction. De plus, le vendeur ne s'est point enrichi injustement, puisque le prix qu'il a obtenu est censé avoir représenté ce que valait la chose avec les risques auxquels l'acheteur était exposé.

Art. 1511. Soit que la garantie soit légale ou conventionnelle, l'acheteur, au cas d'éviction, a droit de réclamer du vendeur :

- 1° La restitution du prix;
- 2° Celle des fruits, lors-

Art. 1511. Whether the warranty be legal or conventional, the buyer, in case of eviction, has a right to claim from the seller :

1. Restitution of the price;
2. Restitution of the fruits

qu'il est obligé de les rendre à la personne qui l'évince;

3° Les frais faits tant sur la demande en garantie contre le vendeur que sur la demande originaire;

4° Les dommages, les intérêts et les frais du contrat:

Sauf néanmoins les dispositions contenues dans l'article qui suit.

in case he is obliged to pay them to the party who evicts him;

3. The expenses incurred, as well in his action of warranty against the seller as in the original action;

4. Damages, interest and all expenses of the contract;

Subject nevertheless to the provision contained in the article next following.

C. 2236; N. 1630.

Art. 1512. Dans le cas de garantie, si l'acheteur avait connaissance, lors du contrat, des causes d'éviction, et qu'il n'y ait eu aucune stipulation à cet égard, il ne peut alors réclamer que le prix de la chose vendue.

Art. 1512. If in the case of warranty the causes of eviction were known to the buyer at the time of the sale, and there be no special agreement, the buyer has a right to recover only the price of the thing sold.

Qu'est ce que le vendeur peut être obligé de payer au cas d'éviction de l'acheteur? L'article 1487 suffisait déjà pour répondre à cette question. Il permet à l'acheteur de demander l'annulation de la vente, et des dommages s'il ignorait que la chose n'appartenait pas au vendeur. L'article 1487 n'ayant pas dit ce que comprenaient ces dommages il renvoie à l'article 1073. Or, d'après ce dernier article, les dommages résultant de l'inaccomplissement d'une obligation se composent de la perte subie et du gain manqué par le créancier. C'est précisément ce qui est décidé ici. En effet, le prix doit être restitué parce qu'il est perdu pour l'acheteur. Les fruits doivent être restitués si l'acheteur est condamné à les rendre à celui qui l'évince, parce que ces fruits correspondent aux intérêts du prix.

Mais il n'y a pas de fruits de restitués lorsque le vendeur rembourse à l'acheteur les intérêts du prix, car si le vendeur devait payer les intérêts du prix qu'il a reçu et se faire restituer les fruits de la chose, l'acheteur s'enrichirait sans cause à ses dépens.

Comme vous le voyez, pour que le vendeur soit obligé de payer à l'acheteur la valeur des fruits de la chose vendue, il faut qu'il ait été lui-même condamné à les rendre à celui qui l'a évincé. En conséquence, si l'acheteur évincé n'est pas condamné à restituer les fruits de la chose, il n'a pas le droit de s'en faire payer la valeur, parcequ'autrement il aurait deux fois la même chose.

Mais quand l'acheteur peut-il être condamné à restituer les fruits? C'est lorsqu'il les a perçus alors qu'il était de mauvaise foi, c'est-à-dire, alors qu'il savait que la chose n'appartenait pas à son vendeur. Mais s'il en croyait celui-ci propriétaire, non seulement il est de bonne foi tant que dure cette croyance, mais cette bonne foi continue de subsister au point de vue légal après qu'il a été informé que la chose qui lui a été vendue n'appartenait pas à son vendeur, tant que le vrai propriétaire ne lui a pas fait signifier son action en revendication. C'est la disposition formelle de l'article 412, qui dit que la bonne foi du possesseur ne cesse que par la signification qui lui est faite de l'action en revendication du vrai propriétaire.

Outre la restitution du prix et des fruits, le vendeur peut être condamné à payer des dommages à l'acheteur. On comprend parfaitement, en effet, qu'il peut arriver des cas dans lesquels la restitution du prix et de son intérêt, ou celle des fruits de la chose, n'indemniserait pas l'acheteur de tout le dommage que lui cause l'éviction. Par exemple: *Primus* vend à *Secundus* pour \$2,000 un immeuble situé à Sillery. Par suite de la construction du Pont de Québec, ou de l'exécution d'une autre entreprise publique, l'immeuble vendu, qui valait seulement \$2,000 lors de la vente, vaut \$10,000 lors de l'éviction. *Secundus* peut exiger, outre les \$2,000 du prix

qu'il a payé, \$8,000 de dommages, parce que l'éviction l'empêche de gagner cette somme.

Pour que l'acheteur puisse exiger des dommages du vendeur, il faut qu'il ait ignoré que la chose vendue n'appartenait pas à ce dernier. En effet, s'il a su qu'elle ne lui appartenait pas, il a dû s'attendre à être évincé, et s'arranger en conséquence. Tout ce qu'il peut alors exiger c'est la restitution du prix. C'était déjà décidé dans l'article 1487. L'article 1512 ne fait donc qu'en reproduire la disposition.

Le vendeur, au cas d'éviction, doit payer à l'acheteur les frais de la demande faite par un tiers contre celui-ci, ainsi que les frais de l'action intentée contre lui-même.

Quant à ces derniers frais, il n'y avait pas besoin d'en parler, parce que c'est une règle générale posée par le Code de Procédure¹ que la partie qui succombe dans une instance doit payer les frais.

Mais il en est autrement des frais faits contre l'acheteur par le tiers qui l'a évincé: ces frais constituent un dommage qui résulte directement de l'éviction.

Pour bien vous faire comprendre cette disposition, je vais vous donner un exemple. *Primus* a vendu à *Secundus* pour \$5,000 l'immeuble numéro 20 du quartier du Palais. *Tertius* revendique cet immeuble contre *Secundus*. Celui-ci appelle *Primus* en garantie, et *Primus* vient prendre sa défense, mais *Secundus* est condamné. Puisqu'il succombe il doit payer à *Tertius* les frais d'action jusqu'au moment où *Primus* a pris sa défense. Et comme *Primus* est condamné sur l'action en garantie il doit aussi payer les frais de cette action.

Art. 1513. Le vendeur est obligé de restituer la totalité du prix de la chose vendue, lors même qu'à l'époque de l'éviction la chose se trouve diminuée de valeur ou détériorée, soit par la négligence

Art. 1513. The seller is obliged to make restitution of the whole price of the thing sold, although, at the time of the eviction, it be found to be diminished in value, or deteriorated, either by the

¹ C. P. 540.

de l'acheteur ou par cas fortuit; à moins que l'acheteur n'ait tiré profit des dégradations par lui faites, auquel cas le vendeur a droit de déduire sur le prix une somme égale à ce profit.

neglect of the buyer, or by a fortuitous event; unless the buyer has derived a profit from the deterioration caused by him, in which case the seller may deduct from the price a sum equal to such profit.

N. 1631, 1632.

Primus a vendu à *Secundus* pour \$5,000 l'immeuble numéro 20 du quartier du Palais. Pendant que *Secundus* en est en possession la maison est incendiée, et l'immeuble ne vaut plus que \$1,000 au moment où *Secundus* en est évincé par *Tertius*. Il semble que *Primus* ne devrait lui rembourser que \$1,000, puisque s'il n'était pas évincé il n'aurait qu'un immeuble valant \$1,000. Cependant le Code, comme on le voit, décide qu'il doit rembourser tous les \$5,000. La raison de cette disposition c'est que l'obligation de payer le prix correspond à celle de transporter la propriété de la chose vendue. Cette propriété n'ayant pas été transportée à *Secundus*, il se trouve n'avoir jamais dû aucune partie du prix.

On peut encore donner une autre raison en faveur de la disposition de notre article: c'est que la vente étant annulée, il n'y a plus de cause pour laquelle le vendeur pourrait garder une partie du prix qui lui a été payé, car ce prix lui a été versé en vue d'une cause qui ne s'est pas réalisée. *Secundus* a donc l'action en répétition appelée en droit romain *condictio causa dati causa non secutâ*.

La décision que nous venons de voir s'applique même si la maison a été incendiée par la faute de *Secundus*, l'acheteur. Celui-ci ayant droit de s'en croire propriétaire n'était responsable à personne de la manière dont il en prenait soin.

L'exception à cette règle que contient notre article allait de soi: en effet, si l'acheteur a profité des détériorations subies par la chose, il serait injuste qu'il en gardât tout le prix, car alors il s'enrichirait sans cause au détriment du vendeur de la

somme dont il a profitée. Par exemple, *Secundus* avait \$2,000 d'assurance sur la maison incendiée, et il les a touchées ; il devra les déduire du prix qu'il se fait rembourser. Il en serait de même si *Secundus* ayant démolé la maison s'était servi de ses matériaux pour une autre construction ; il devrait alors déduire du prix qu'il se fait restituer la valeur de ces matériaux.

Art. 1514. Si la chose vendue se trouve augmentée de valeur lors de l'éviction, indépendamment même du fait de l'acheteur, le vendeur est obligé de lui payer ce qu'elle vaut au-dessus du prix de la vente.

Art. 1554. If the thing sold be found, at the time of eviction, to have increased in value, either by or without the act of the buyer, the seller is obliged to pay him such increased value over the price at which the sale was made.

N. 1633.

Primus a vendu à *Secundus* pour \$5,000 l'immeuble numéro 20 du quartier du Palais. Après la vente, par suite d'une hausse dans le prix des propriétés, l'immeuble acquiert une valeur de \$10,000. *Secundus* en est alors évincé par *Tertius*. Il pourra se faire rembourser par *Primus* les \$5,000 qu'il a payés pour prix de l'immeuble, plus \$5,000 à titre de dommages, parcequ'il perd réellement cette somme en sus du prix,

Cette décision résultait déjà des articles 1073 et 1511, sauf qu'ici on ne limite pas la somme des dommages à ce qui a été prévu ou qu'on a pu prévoir, comme le fait l'article 1074 pour les cas ordinaires. La décision de notre article résulte aussi de l'article 1487, qui dit que si le vendeur n'a pas transféré la propriété de la chose vendue l'acheteur peut demander l'annulation de la vente, et, de plus, des dommages s'il ne savait pas que la chose n'appartenait pas au vendeur.

Mais puisqu'il faut appliquer l'article 1487, il faut décider, au cas de l'article 1514, que l'acheteur ne peut exiger des dommages du vendeur que s'il ignorait que la chose vendue ne lui appartenait pas. S'il le savait, on doit présumer qu'il

n'a pas compté obtenir d'indemnité pour le dommage qu'il souffre, parcequ'il devait s'attendre à le subir.

Art. 1515. Le vendeur est tenu de rembourser ou de faire rembourser à l'acheteur toutes les réparations et améliorations utiles qu'il a faites sur la chose vendue, suivant leur valeur.

Art. 1515. The seller is obliged to indemnify the buyer, or to cause him to be indemnified, for all repairs and useful expenditures made by him upon the property sold, according to their value.

N. 1634.

Primus a vendu à *Secundus* pour \$1,000 un terrain qui n'était pas bâti. *Secundus* y a construit une maison qui a coûté \$5,000. *Secundus* est évincé par *Tertius*. Il a droit de se faire rembourser par *Primus* une somme égale à l'augmentation de valeur donnée à l'immeuble par la construction de la maison. C'est, en effet, ce que décide l'article 407. Si donc la construction de la maison a augmenté la valeur de l'immeuble de \$5,000, il ne perd rien, puisqu'il est nécessairement remboursé par *Tertius*. Vous savez, en effet, que celui-ci ne peut le forcer à lui remettre la possession de la propriété sans lui avoir remboursé cette somme.¹ Mais si la construction de la maison, qui a coûté \$5,000, n'a augmenté la valeur de la propriété que de \$3,000, *Tertius* ne remboursera à *Secundus* que \$3,000. Celui-ci perd donc \$2,000 par suite de l'éviction. Pourra-t-il se faire rembourser de ses \$2,000 à titre de dommages? Il semblerait qu'on doit répondre dans l'affirmative: cependant le texte de notre article dit le contraire; en effet, il dit que le vendeur n'est obligé de rembourser à l'acheteur que la valeur des réparations et améliorations utiles. Or ici il n'y a d'améliorations utiles que pour \$3,000. Cette décision n'est point d'accord avec l'article 1073, ni avec l'article 1487. Il est probablement fondé sur l'article 1074, qui dit que le débiteur qui ne remplit pas son obligation et qui n'est pas coupable de dol est tenu de rem-

¹ C. C. 417.

boursier à son créancier seulement les dommages prévus ou qu'on a pu prévoir. Cette interprétation ne me paraît pas douteuse en face du texte de l'article 1516.

Art. 1516. Si le vendeur a vendu de mauvaise foi la propriété d'autrui, il est obligé de rembourser à l'acheteur toutes les dépenses que ce dernier y a faites.

Art. 1516. If the seller have sold the property of another, in bad faith, he is obliged to reimburse the buyer for all expenditures laid out by him upon it.

N. 1635.

Cet article, comme je viens de le faire remarquer, est l'application de l'article 1074. Ce dernier article laisse clairement voir que, lorsque c'est par dol que le débiteur n'accomplit pas son obligation, il est tenu de tous les dommages qui en résultent pour son créancier, que ces dommages aient été prévus ou non. En effet, le vendeur qui vend une chose qu'il sait ne pas lui appartenir, est un débiteur qui n'accomplit pas son obligation par suite d'un dol de sa part. Il doit donc payer à son acheteur tous les dommages que celui-ci souffre nécessairement par l'éviction, sans qu'on ait à se demander s'il les a prévus ou s'il a pu les prévoir. Or la perte de tout ce qu'il a dépensé pour réparations ou améliorations, même pour des dépenses de luxe, par exemple, pour des travaux de peinture, d'ornementation, est une suite nécessaire et inévitable de ce que la propriété ne lui a pas été transférée.

Art. 1517. Si l'acheteur n'est évincé que d'une partie de la chose ou de deux ou plusieurs choses vendues en bloc, et que cette partie soit néanmoins de telle conséquence relativement au tout qu'il n'eût point acheté sans cette partie, il peut faire rescinder la vente.

Art. 1517. If the buyer suffer eviction of a part only of the thing, or of two or more things sold as a whole, which part is nevertheless of such importance in relation to the whole that he would not have bought without it, he may vacate the sale.

N. 1636.

Art. 1518. Si, dans le cas d'éviction de partie de la chose, ou des choses vendues en bloc, la vente n'est pas rescindée, l'acheteur a droit de réclamer du vendeur la valeur de la partie dont il est évincé proportionnellement au prix total, et aussi les dommages-intérêts à être évalués suivant l'accroissement de valeur de la chose à l'époque de l'éviction.

Art. 1518. If in the case of eviction of a part of the thing, or things sold as a whole, the sale be not vacated, the buyer has a right to claim from the seller the value of such part, to be estimated proportionally upon the whole price, and also damages to be estimated according to the increased value of the thing at the time of eviction.

N. 1637.

Primus vend à *Secundus* pour \$1,000 un terrain pour bâtir de 25 pieds sur 100. *Secundus* est évincé par *Tertius* de 5 pieds sur toute la profondeur du terrain. Il ne peut bâtir comme il l'avait projeté; alors il peut demander l'annulation de la vente, même pour les 20 pieds qui lui restent.

Si le terrain vendu étant de 30 pieds sur 100, *Secundus* est évincé de 2 pieds sur 100, il peut encore bâtir la maison de 25 pieds qu'il avait projetée; mais alors il peut demander une diminution d'un cinquième sur le prix, parce que c'est cela qui manque au terrain qui lui a été vendu.

Mais, outre la restitution de cette partie du prix, *Secundus* peut demander, à titre de dommages, ce que vaut de plus aujourd'hui le terrain qui lui manque. Si donc tout le terrain vendu vaut \$5,000, bien qu'il ne l'ait payé que \$3,000, c'est un cinquième de cette somme, c'est-à-dire \$1,000 qu'il a droit d'exiger de *Primus*, bien qu'il se trouve n'avoir payé que \$600 pour cette partie.

Comme vous le voyez, ceci n'est qu'une application de la règle que nous avons vue dans l'article 1511. Au cas où *Secundus* fait annuler la vente et se fait restituer le prix de la chose vendue, peut-il aussi demander des dommages? On n'en dit rien ici, mais il faut répondre dans

l'affirmative, parce que cela résulte des articles 1073 et 1511. Cela résulte aussi de ce que *Secundus* doit avoir le droit de demander la valeur actuelle de ce qui lui manque.

Vous demanderez peut-être quels sont les dommages que *Secundus* peut souffrir en sus de ceux qui résultent de la perte du prix du terrain vendu. Voici comment ils peuvent être encourus: *Secundus*, par exemple, a pris des arrangements pour avoir sur ce terrain une maison de commerce; l'impossibilité de s'y établir est une suite directe et inévitable de l'éviction qu'il subit.

Art. 1519. [Si l'héritage vendu se trouve grevé, sans qu'il en ait été fait déclaration, de servitudes non apparentes, et qu'elles soient de telle importance qu'il y ait lieu de présumer que l'acheteur n'aurait pas acheté s'il en avait été instruit, il peut demander l'annulation de la vente ou une indemnité à son choix, et dans l'un et l'autre cas, il peut intenter son action aussitôt qu'il est informé de l'existence de la servitude.]

Art. 1519. [If the property sold be charged with a servitude not apparent and not declared, of such importance that it may be presumed the buyer would not have bought, if he had been informed of it, he may vacate the sale or claim indemnity, at his option, and in either case may bring his action so soon as he is informed of the existence of the servitude.]

N. 1638.

Primus vend à *Secundus* pour \$2,000 un terrain pour bâtir. Quelque temps après la vente, *Secundus* voulant se mettre à bâtir, *Tertius* lui fait signifier un protêt fondé sur ce qu'il a sur le terrain vendu une servitude de ne point bâtir. *Secundus* peut alors demander l'annulation de la vente.

Ceci est presque une répétition de ce que vous venez de voir dans l'article 1517, parce que *Secundus* est réellement évincé d'une partie de la propriété de la chose vendue. *Primus*, de son côté, n'a pas rempli en entier son obligation, parcequ'il

s'était obligé de transférer le droit de propriété complet dans la chose vendue.

Si, au lieu d'une servitude de ne pas bâtir, la servitude qui appartient à *Tertius* est une simple servitude de vue ou toute autre servitude qui diminue la valeur de la chose vendue mais ne la rend point inutile à l'acheteur, celui-ci a droit de demander une indemnité égale à cette diminution de valeur.

Il était inutile de dire que, dans le cas prévu par cet article, l'acheteur peut intenter son action aussitôt après qu'il a appris l'existence de la servitude: cela résultait déjà de l'article 1487. Il en était différemment autrefois, comme vous l'avez vu, et il fallait que l'acheteur fût troublé par l'exercice de la servitude pour qu'il pût revenir en garantie contre son vendeur.

Il va de soi que si le vendeur a fait connaître à l'acheteur l'existence de la servitude, l'acheteur n'a contre lui aucun recours en garantie. Par exemple, il est dit dans l'acte de vente que l'immeuble vendu est affecté en faveur de l'immeuble voisin d'une servitude de passage: cela équivaut à une stipulation à l'effet que le vendeur ne sera pas garant de cette servitude.

Je crois qu'il en doit être de même si, bien que le vendeur n'ait pas déclaré l'existence de la servitude, l'acheteur la connaissait, car il est évident qu'il a dû en tenir compte dans la fixation du prix, et il serait injuste de lui rendre une partie du prix qu'il se trouve n'avoir pas payée.

Art. 1520. La garantie pour cause d'éviction cesse lorsque l'acheteur n'appelle pas en garantie son vendeur dans les délais prescrits au Code de procédure civile, si celui-ci prouve qu'il existait des moyens suffisants pour faire rejeter la demande en éviction. P. 177, § 4, 183

Art. 1520. Warranty against eviction ceases in case the buyer fails to call in the seller within the delay prescribed in the *Code of Civil Procedure*, if the latter prove that there existed sufficient ground of defence to the action of eviction.

et s.; N. 1640.

Primus vend à *Secundus* pour \$5,000 l'immeuble numéro 25 du quartier du Palais. *Tertius* le revendique contre *Secundus*, et réussit à l'évincer. *Secundus* intente alors une action en garantie contre *Primus*; lui suffira-t-il de prouver le jugement qui l'a évincé? Il semble d'abord qu'il faut répondre dans la négative parce que, comme vous l'avez vu déjà, les jugements n'ont l'autorité de la chose jugée qu'en face de ceux qui ont été parties aux procès dans lesquels ils ont été rendus. Mais notre article décide le contraire. Il règle que le jugement est présumé avoir été bien rendu tant que le vendeur ne prouve pas que, s'il eût été appelé en cause pour défendre l'acheteur, il aurait réussi à faire repousser l'action. S'il fait cette preuve il fait disparaître la présomption de bien jugé qui résultait du jugement rendu contre l'acheteur.

Comme vous le voyez, l'acheteur qui est évincé par un tiers peut très bien succomber dans l'action en garantie qu'il intente contre son vendeur, bien qu'il ait déjà succombé dans l'action intentée pour l'évincer lui-même. Y a-t-il un moyen pour lui d'éviter ce danger, et de s'assurer que s'il est évincé il aura certainement un recours contre son vendeur? Oui: c'est d'appeler ce vendeur à venir prendre sa défense. Comme je vous l'ai déjà expliqué, s'il craint de n'avoir pas le temps de le faire, il peut, au moyen d'une exception dilatoire, faire suspendre l'action en éviction intentée contre lui pendant le temps nécessaire pour appeler son vendeur en garantie. Il poursuivra alors son vendeur, et demandera qu'il soit condamné à prendre son fait et cause, et que, au cas où il ne réussirait pas à faire débouter l'action, il soit condamné à l'indemniser de la condamnation qui sera prononcée. De deux choses l'une; ou bien son vendeur viendra prendre sa défense, et, s'il ne réussit pas à faire repousser l'action, le même jugement qui la maintiendra le condamnera à indemniser l'acheteur d'après les règles que nous avons vues; ou bien le vendeur appelé à venir prendre la défense de l'acheteur n'en fera rien, et alors si l'acheteur est condamné le jugement rendu contre lui vaudra contre son vendeur, parcequ'il a été partie au procès.

Art. 1521. L'acheteur peut se prévaloir de l'obligation de garantie lorsque, sans l'intervention d'un jugement, il délaisse la chose vendue ou admet les charges sur cette chose, s'il établit que ce délaissement ou cette admission est faite à raison d'un droit qui existait au temps de la vente.

Art. 1521. The buyer may enforce the obligation of warranty when, without the intervention of a judgment, he abandons the thing sold or admits the incumbrance upon it, if he prove that such abandonment or admission is made by reason of a right which existed at time of sale.

Un bon nombre d'avocats paraissent être sous l'impression que si l'acheteur poursuivi, ou menacé de poursuite, en éviction abandonne l'immeuble qui lui a été vendu sans attendre un jugement, il perd tout recours en garantie contre son vendeur. C'est une erreur, comme vous le voyez. Seulement, il est toujours plus prudent pour l'acheteur dans ce cas d'appeler son vendeur à le défendre avant de se laisser évincer, car s'il ne le fait pas, il se met sur les bras le fardeau de prouver qu'il ne pouvait éviter l'éviction parce que la prétention de celui qui voulait l'évincer était bien fondée.

En deux mots, vous voyez la position de l'acheteur : si menacé d'éviction il se laisse évincer sans procès et sans en avertir son vendeur, il a toujours contre celui-ci son recours en garantie, mais alors son vendeur peut faire repousser sa demande en prouvant qu'il n'y avait aucune cause d'éviction. Si, au lieu de délaisser l'immeuble vendu sans se laisser poursuivre, il a plaidé et succombé, il y a présomption qu'il y avait une cause d'éviction bien fondée, et s'il revient contre son vendeur, ce sera à celui-ci à prouver qu'elle n'existait point. Si, au contraire, l'acheteur menacé d'éviction se laisse poursuivre et appelle son vendeur en garantie, il peut rester les bras croisés et laisser agir son vendeur. Celui-ci alors ne pourra pas attaquer le jugement qui entraîne l'éviction.

§ 2.—*De la garantie des défauts cachés.*

Art. 1522. Le vendeur est tenu de garantir l'acheteur à raison des défauts cachés de la chose vendue et de ses accessoires, qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement son utilité que l'acquéreur ne l'aurait pas achetée, ou n'en aurait pas donné si haut prix, s'ils les avait connus.

Art. 1522. The seller is obliged by law to warrant the buyer against such latent defects in the thing sold, and its accessories, as render it unfit for the use for which it was intended, or so diminish its usefulness that the buyer would not have bought it, or would not have given so large a price, if he had known them.

N. 1641.

X **Art. 1523.** Le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu lui-même connaître l'existence.

Art. 1523. The seller is not bound for defects which are apparent and which the buyer might have known of himself.

N. 1642.

En général, comme vous l'avez vu lorsque nous avons étudié l'article 992, l'erreur sur la qualité de la chose qui fait l'objet d'un contrat n'est point une cause de nullité de ce même contrat. Pour qu'elle le soit, il faut qu'elle tombe sur son individualité, ou sur une qualité qui la range dans une classe de marchandises plutôt que dans une autre. Par exemple, dans une vente de cheval, l'acheteur croit qu'il achète un cheval très rapide, pendant que c'est un cheval très ordinaire, ou bien il croit que le cheval a ses deux yeux alors qu'il est borgne. Je n'ai pas besoin de vous dire que cette erreur est cause qu'il paie beaucoup plus cher qu'il n'aurait payé s'il eût connu ces défauts du cheval vendu. Cependant il ne pourra pas demander l'annulation de la vente.

Voilà la règle générale; mais le Code y fait exception pour

l'erreur qui consiste à avoir ignoré certains vices dans la chose vendue. On a coutume d'appeler ces vices *redhibitoires*, parcequ'ils donnent à l'acheteur le droit de demander l'annulation de la vente. L'action en nullité dont il s'agit a été introduite dans le droit romain par un édit des édiles curules, et du droit romain elle a passé dans notre ancien droit, où elle a toujours été admise.

Pour que l'erreur qui consiste dans l'ignorance d'un vice dans la chose vendue puisse donner lieu aux effets que nous allons voir, il faut, d'abord, qu'il s'agisse d'un vice caché. Si donc le vice dont se plaint l'acheteur est apparent, quelque grave qu'il soit, il ne donne aucune action contre le vendeur. Par exemple, *Primus* vend à *Secundus* un cheval que celui-ci croit exempt de tout défaut, et qui cependant est aveugle, borgne ou boiteux; *Secundus* n'aura pas le droit de revenir en garantie contre *Primus*, alors même qu'il ne se serait pas aperçu de ces vices, parcequ'il est inexcusable de ne les avoir point constatés. . Les tribunaux ne sont pas chargés de protéger les gens qui ne se donnent pas la peine de faire attention lorsqu'il achètent une chose.

Non seulement il n'y a pas de garantie contre les vices tellement apparents que l'acheteur a dû nécessairement les voir s'il a fait usage de ses yeux, mais il n'y en a pas alors même que les vices, sans être absolument apparents, pouvaient être découverts par l'acheteur s'il eût usé de la prudence la plus ordinaire. En effet, vous remarquerez que l'article 1523 ne dit pas seulement que le vendeur n'est pas tenu des vices apparents, mais il ajoute qu'il n'en est pas tenu si l'acheteur a pu les connaître. Par exemple, comme dans le cas que je vous ai déjà mentionné, si le cheval vendu était boiteux, l'acheteur pouvait parfaitement connaître ce vice s'il l'eût fait marcher.

Mais même dans le cas que je viens de mentionner, si le cheval n'a point boité alors que l'acheteur l'a fait marcher, mais a boité ensuite, l'acheteur aura le droit de revenir contre son vendeur.

Voici un cas qui s'est présenté dans une cause jugée à Arthabaska. Un maquignon voulait vendre un cheval à un

commis de banque; le cheval boitait chaque fois qu'il commençait à marcher, mais dès qu'il s'était échauffé un peu en marchant il cessait de boiter. Le maquignon, sachant cela, avait eu la précaution de faire marcher le cheval avant de le vendre. Le commis le fit marcher avant de l'acheter, mais naturellement le cheval ne boita pas. Le lendemain matin, lorsqu'il voulut s'en servir, il s'aperçut que le cheval boitait tout bas. La vente fut annulée, parce que la cour trouva qu'il s'agissait d'un vice que, dans les circonstances, l'acheteur, bien qu'ayant usé des mesures que la prudence exigeait, n'avait pu connaître.

Suffirait-il que l'acheteur n'ait pas pu connaître personnellement un vice parcequ'il n'avait pas les connaissances nécessaires? Par exemple, un cheval vendu est affecté d'un vice que tous ceux qui connaissent bien les chevaux pouvaient voir, mais que l'acheteur, qui ne s'y connaissait pas, ne pouvait apercevoir seul. Tels sont, par exemple, des éparvins chez un cheval; n'importe quel homme qui s'y connaît tant soit peu en chevaux peut s'en apercevoir, mais ceux qui ne connaissent point les chevaux ne les voient pas. Je crois que dans ce cas il faut décider que l'acheteur n'a point de recours contre son vendeur, parcequ'il est victime de sa propre négligence. En effet, celui qui achète une chose qu'il ne connaît pas manque de la prudence la plus élémentaire s'il ne recourt pas aux lumières de ceux qui la connaissent.

Un vice n'est point caché dans le sens du Code si, bien qu'il ne fût pas apparent, et même qu'il fût impossible à l'acheteur de le connaître, il en a été averti, soit par le vendeur, soit par un tiers; du moment que l'acheteur a connu un vice il n'est pas admis à s'en plaindre.

Pour qu'un vice dans la chose vendue puisse donner lieu à une action en annulation de la vente, il ne suffit pas qu'il soit caché; il faut qu'il soit grave. Il doit être assez grave pour rendre la chose vendue impropre à l'usage auquel elle est destinée, ou bien pour en diminuer tellement l'utilité que l'acheteur ne l'aurait pas achetée du tout, ou l'aurait payée moins cher s'il l'eût connu. Par exemple, dans une

cause de Toussaint vs. Drolet, jugée en révision à Québec, le 31 mars 1905, il a été décidé que le vice d'un cheval consistant à ruer et à prendre le mors aux dents sans raison, était un vice suffisant, chez un cheval acheté par un laitier pour distribuer le lait à ses pratiques, pour lui donner le droit de demander l'annulation de la vente.

Un vice est encore suffisamment grave si, sans rendre la chose vendue complètement impropre à l'usage auquel elle est destinée, il en diminue beaucoup l'utilité. Par exemple, un cheval est boiteux ou rétif de temps en temps. L'acheteur l'a essayé, mais il n'a pas boité et ne s'est pas montré rétif pendant l'essai. Ce vice est suffisamment caché et suffisamment grave pour qu'il puisse demander l'annulation de la vente.

Pour savoir si un vice est assez grave pour justifier la demande en annulation de la vente, il faut se demander si, d'après les circonstances dans lesquelles la vente a été faite, l'acheteur y aurait consenti s'il l'eût connu, car si le tribunal est convaincu qu'il n'aurait pas acheté ou aurait payé moins cher, il est évident que la cause déterminante de la volonté de l'acheteur a été l'ignorance du vice qu'il a découvert plus tard.

Une erreur très répandue consiste à croire que, quant aux chevaux, les seuls vices qui sont rédhibitoires sont la pousse, la morve et la vieille courbature. Ces trois vices sont les seuls que Pothier mentionne comme vices rédhibitoires dans les chevaux, mais vous voyez que la règle posée par le Code est plus étendue. Le Code ne mentionne aucun vice en particulier, ni pour les chevaux, ni pour les autres animaux; il se contente de dire qu'un vice est rédhibitoire dès qu'il est caché et suffisamment grave.

En France, il a été passé une loi en 1838 pour déterminer les vices qui seraient considérés comme rédhibitoires dans les ventes de chevaux, dans celles de bétail et dans celles de moutons. Cette loi, sans doute, n'a pas force de loi chez nous, mais il n'y a aucune objection à l'appliquer, parce qu'elle n'est elle-même que l'application de la règle que pose notre Code.

Pour qu'un vice ayant les caractères que nous avons vus

puisse donner lieu à l'annulation de la vente, il n'est pas nécessaire qu'il se trouve dans la chose vendue elle-même; il suffit qu'il se rencontre dans les accessoires de cette chose. Par accessoires ici, il faut entendre ces choses sans lesquelles l'acheteur ne pourrait pas se servir de la chose vendue. Par exemple, quelqu'un achète un moulin à eau, et la chaussée de l'écluse n'est point assez solide pour retenir l'eau.

Dans une cause de la Crossen Car Company vs. La Levis Railway Company, il s'agissait de la vente d'une charrue à neige du genre rotatoire. Il fut prouvé que les roues devenaient folles sur l'essieu; comme c'était par cet essieu que les hélices destinées à enlever la neige étaient mises en mouvement, l'adhérence des roues sur l'essieu était un élément essentiel de l'appareil, et en conséquence la vente a été déclarée nulle.

Art. 1524. Le vendeur est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins qu'il n'ait stipulé qu'il ne serait obligé à aucune garantie.

Art. 1524. The seller is bound for latent defects even when they were not known to him, unless it is stipulated that he shall not be obliged to any warranty.

N. 1643.

Si le vendeur connaissant les vices de la chose qu'il vend ne les déclare pas, il est coupable de malhonnêteté, et l'on comprend très bien que la loi le déclare responsable de leur existence. Mais s'il les ignorait on pourrait croire qu'il doit être exempt de toute garantie. Vous voyez que le Code en décide autrement, et le rend responsable comme s'il les avait connus, parcequ'il devait les connaître.

Il est inutile de dire que le vendeur peut stipuler qu'il ne sera pas responsable des vices de la chose vendue qu'il ne connaît pas; une semblable convention n'a rien de contraire à l'ordre public ni aux bonnes mœurs, et par conséquent elle doit être suivie.

Mais il en serait autrement si le vendeur convenait qu'il ne sera pas garant de vices cachés dont il connaît l'existence,

parce que la stipulation qu'il fait alors est contraire aux bonnes mœurs. Ceci est extrêmement important, surtout en matière de vente de chevaux. En effet, dans ces ventes on voit constamment le vendeur, après avoir dit que le cheval vendu a toutes les qualités et aucun défaut, prendre la précaution d'ajouter: mais cependant je vous le vends comme il est et sans garantie.

Une pareille stipulation ne met point le vendeur à l'abri d'un recours en garantie si l'acheteur peut prouver qu'il connaissait l'existence du vice dont il se plaint.

Art. 1525. Lorsque plusieurs choses principales sont vendues ensemble comme un tout, de manière que l'acquéreur n'en aurait pas acheté une sans les autres, les défauts cachés de l'une lui donnent droit de demander l'annulation de la vente pour le tout.

Art. 1525. When several principal things are sold together as a whole, so that the buyer would not have bought one of them without the other, the latent defect in one entitles him to vacate the sale for the whole.

Vous verrez dans l'article 1526 que lorsqu'un vice a les caractères voulus l'acheteur a le droit de demander soit la résiliation de la vente, soit une diminution du prix. Le cas prévu par notre article est celui-ci: *Primus* vend à *Secundus* une paire de chevaux; l'un d'eux a un vice qui donnerait à l'acheteur le droit de demander l'annulation de la vente s'il eût été vendu seul. Peut-il demander la résiliation de la vente des deux? Le Code répond dans l'affirmative, parce que ce que l'acheteur a voulu acheter c'est une paire de chevaux considérés comme un tout, et non pas deux chevaux considérés individuellement. Il est bien évident, en effet, qu'en ce cas, l'acheteur n'aurait pas acheté le cheval exempt de vice seul.

Art. 1526. L'acheteur a le choix de rendre la chose et

Art. 1526. The buyer has the option of returning the

de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et se faire rendre une partie du prix suivant évaluation.

thing and recovering the price of it, or of keeping the thing and recovering a part of the price according to an estimation of its value.

N. 1644.

Les vices ayant le caractère voulu donnent, je le répète, droit à l'acheteur d'intenter soit une action en résiliation de la vente, soit une action en diminution du prix. C'est de l'action en résiliation que vient le nom de rédhibitoires donné aux vices qui y donnent ouverture. Par cette action l'acheteur demande que la vente soit annulée, et que le vendeur reprenne la chose vendue, et lui restitue le prix payé.

L'action en diminution de prix s'appelle en droit romain action *quanto minoris*, parce qu'elle demande que le prix soit restitué en proportion de la diminution de la valeur de la chose vendue à cause des vices dont elle est affectée.

Art. 1527. Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix, de tous les dommages-intérêts soufferts par l'acheteur.

Il est tenu de la même manière dans tous les cas où il est légalement présumé connaître les vices de la chose.

Art. 1527. If the seller knew the defect of the thing, he is obliged not only to restore the price of it, but to pay all damages suffered by the buyer.

He is obliged in like manner in all cases in which he is legally presumed to know the defects.

N. 1645.

Art. 1528. Si le vendeur ignorait les vices de la chose, ou n'est pas légalement présumé les avoir connus, il n'est tenu envers l'acheteur

Art. 1528. If the seller did not know the defects, or is not legally presumed to have known them, he is obliged only to restore the

qu'au remboursement du prix price and to reimburse to the
et des frais occasionnés par buy the expenses caused by
la vente. the sale.

N. 1646.

Le vendeur peut-il toujours se contenter de reprendre la chose vendue et de restituer le prix qu'il en a reçu ; ou bien peut-il être condamné en outre à payer des dommages à l'acheteur ? Il faut distinguer suivant qu'il était de bonne foi ou de mauvaise foi, c'est-à-dire, suivant qu'il ignorait le vice de la chose ou qu'il le connaissait. Si le vendeur ignorait le vice qui entraîne l'annulation de la vente, il n'est tenu que de restituer le prix qu'il a reçu et de payer les frais de la vente. Dans ce cas, sans doute, il n'a pas rempli son obligation, mais ce n'est pas par dol qu'il l'a enfreinte. Or, d'après l'article 1074, le débiteur qui ne remplit pas son obligation, mais qui l'enfreint sans dol, n'est tenu envers son créancier que des dommages que les parties ont prévus ou ont pu prévoir. Or, dans le cas qui nous occupe, les seuls dommages que le vendeur a dû prévoir ce sont la perte du prix et des frais occasionnés par la vente. Le Code ne fait donc qu'appliquer à la vente la règle générale posée par l'article 1074.

Si, au contraire, le vendeur connaissait le vice qui a amené l'annulation de la vente, il est un débiteur qui a manqué à son obligation par dol, et alors il doit être responsable de tous les dommages prévus ou imprévus qui sont une suite inévitable de l'inexécution de son obligation. Ces dommages comprennent toutes les pertes souffertes par l'acheteur et tous les gains qu'il a manqués. Prenons, par exemple, le cas de la vente d'un cheval qui est annulée parce que le cheval était affecté de la morve. Cette maladie, qui est très contagieuse, s'est communiquée à plusieurs chevaux de l'acheteur et il les a perdus. Il aura droit de se faire payer par son vendeur le prix de tous les chevaux perdus, parcequ'il s'agit de dommages qui sont une suite inévitable du manquement par le vendeur à son obligation.

Le Code assimile au vendeur qui connaît l'existence d'un

vice celui qui est légalement présumé le connaître, mais il ne dit point quand le vendeur est légalement présumé connaître les vices de la chose vendue. On doit alors supposer que le législateur a voulu renvoyer à la règle qui a été suivie de tout temps en cette matière. Cette règle consiste à dire que celui qui est dans l'habitude de fabriquer, ou de vendre des choses du même genre que celles qu'il a vendues, est présumé connaître les vices de celle-ci. Tel est le cas du tonnelier qui vend une cuve ou un tonneau, du fabricant de machines qui vend une machine. Un exemple tiré de la cause de la *Levis Railway Company vs. Crossen Car Company* dont je vous ai déjà parlé vous fera comprendre la chose. La compagnie des Tramways de Lévis avait acheté de la compagnie Crossen une charrue rotatoire mue par l'électricité. Elle s'en servit pendant quelques jours sans difficulté, mais ensuite elle s'aperçut qu'elle ne pouvait plus fonctionner, parce que les roues de la voiture sur laquelle elle était installée tournaient sur leur essieu, ce qui avait pour effet d'empêcher le charrue de marcher. La Compagnie de Tramways poursuivit la Compagnie venderesse en dommage. Elle demanda à titre de dommages le coût des réparations qu'elle avait été obligée de faire pour rendre les roues fixes sur les essieux, les dépenses qu'elle avait faites pour enlever la neige pendant que la charrue était en réparation, et la diminution de ses recettes due au fait que l'arrêt de la charrue à neige avait rendu la circulation des voitures du Tramway plus difficile. La compagnie Crossen a prouvé qu'elle ne connaissait pas l'existence du vice qui s'est déclaré. Mais comme elle construisait ces charrues la Cour a déclaré qu'elle devait être présumée l'avoir connue, et elle l'a condamnée à payer tous les dommages que la Compagnie de Tramway avait subis comme conséquences inévitables du vice constaté dans la charrue. La Cour a été d'avis que les seuls dommages inévitables résultant de ce vice étaient les dépenses de réparations de la charrue, et l'augmentation des dépenses pour l'enlèvement de la neige. Quant à la diminution des recettes, le tribunal a été d'avis qu'elle n'était pas une suite inévitable de l'existence du vice de la charrue. En effet, on

pouvait maintenir la recette en enlevant la neige aussi vite d'une autre manière bien qu'avec plus de dépenses.

Une question du même genre s'est présentée dans la cause de Talbot vs. Déry, dans laquelle il s'agissait de la vente d'un mors de bride. Ce mors de bride était défectueux, et il se cassa au moment où l'acheteur descendait la Côte de la Basse Ville à Québec. Le cheval de Talbot ne pouvant plus être retenu partit à la course, et alla s'abattre dans une vitrine après avoir brisé la voiture et blessé l'acheteur. Talbot prétendit que Déry étant un sellier devait être présumé connaître le vice du mors de bride. La Cour a décidé le contraire, parcequ'il avait été prouvé que Déry n'avait pas fabriqué lui-même le mors de bride, mais l'avait acheté d'un fabricant, et qu'un sellier ne pouvait pas plus connaître ce vice qu'une personne ordinaire.

Art. 1529. Si la chose péricule par suite de vices cachés qui existaient lors de la vente, la perte tombe sur le vendeur qui est tenu envers l'acheteur à la restitution du prix et aux autres dédommagements, tel que réglé dans les deux articles qui précèdent.

Si elle péricule par la faute de l'acheteur, ou par cas fortuit, l'acheteur doit en déduire la valeur, dans l'état où elle se trouvait lors de la perte, sur sa réclamation contre le vendeur.

Art. 1529. If the thing perish by reason of any defect which it had at the time of the sale, the loss falls upon the seller, who is obliged to restore the price of it to the buyer, and otherwise to indemnify him, as provided in the two last preceding articles.

If it perish by the fault of the buyer or by a fortuitous event, the value of the thing in the condition in which it was, at the time of the loss, must be deducted from his claim against the seller.

N. 1647.

L'action en résiliation de la vente ou en répétition du prix est-elle perdue si la chose vendue péricule? Si elle péricule par suite d'un vice qu'elle avait lorsque la vente a eu lieu, par

exemple, la morve chez le cheval, l'acheteur a les mêmes droits qu'il aurait si elle existait encore. Si, au contraire, elle périt par suite des vices qu'elle avait, mais par la faute de l'acheteur ou par cas fortuit, l'acheteur doit déduire de ce qu'il veut demander au vendeur la valeur qu'elle avait dans l'état où elle était lors de sa perte. Par exemple, l'acheteur qui aurait pu sauver la vie du cheval qu'il a acheté en lui donnant les soins nécessaires, l'a laissé périr par négligence. Au moment où il est mort le cheval valait, je suppose \$50; il devra déduire cette somme de ce qu'il demande au vendeur. La raison en est que c'est par sa faute que cette somme a été perdue.

Il en est de même encore si, au lieu d'avoir péri par suite d'un vice qu'elle avait lors de la vente, la chose a été perdue par une autre cause. Par exemple, un cheval qui a été vendu alors qu'il était affecté d'un vice rédhibitoire est tué par une locomotive ou par toute autre cause du même genre, mais par la faute de l'acheteur; celui-ci a une action contre le vendeur, mais il doit déduire de ce qu'il demande au vendeur ce que valait le cheval au moment où il a péri.

Si la chose vendue a péri par cas fortuit, sans aucune faute de l'acheteur, il a droit de demander à son vendeur tout ce que lui accordent les articles précédents, mais on pourrait croire qu'il ne doit rien déduire pour la valeur qu'avait la chose lorsqu'elle a péri, puisque la vente est annulée. Cependant notre texte dit le contraire: il traite de la même manière la perte de la chose qui a lieu par cas fortuit et celle qui a lieu par la faute de l'acheteur. Cela paraît très injuste, mais enfin c'est la loi.

Art. 1530. L'action redhibitoire résultant de l'obligation de garantie à raison des vices cachés, doit être intentée avec diligence raisonnable, suivant la nature du vice et suivant l'usage du lieu où la vente s'est faite.

Art. 1530. The redhibitory action from the obligation of warranty against latent defects, must be brought with reasonable diligence, according to the nature of the defect and the usage of the place where the sale is made.

Les vices rédhibitoires donnent lieu à deux actions entre lesquelles l'acheteur a le choix : l'action en résolution de la vente, ou *action rédhibitoire*, et l'action en réduction du prix ou *quanto minoris*. Je vous prie de remarquer que le délai fixé par notre article ne s'applique qu'à la première de ces actions, l'action rédhibitoire ; il ne s'applique pas à l'action *quanto minoris*.

Il en est différemment sous le Code de Napoléon qui, au lieu de parler de l'action rédhibitoire, comme le fait notre texte, parle de toute action résultant de vices cachés.

Si aucun délai n'est fixé pour instituer l'action *quanto minoris*, il en résulte qu'elle reste soumise aux règles générales de la prescription, et qu'elle ne se prescrit que par 30 ans. Ceci est probablement le résultat d'une erreur des rédacteurs de notre Code, qui n'ont pas fait attention que les mots *action rédhibitoire* ne comprennent qu'une des actions auxquelles les vices cachés peuvent donner lieu.

Une idée très répandue dans le barreau consiste à croire que l'action rédhibitoire doit toujours être intentée dans le délai de huit jours. C'est une erreur, comme vous le voyez ; le texte de notre article ne parle ni de huit jours, ni de quinze jours, mais il dit que l'action doit être intentée dans un délai raisonnable. Or la longueur de ce délai, on le comprend facilement, dépend des circonstances. L'idée du législateur, c'est que l'action doit être intentée aussitôt qu'il est raisonnablement possible de le faire, parce que si l'acheteur laisse écouler sans raison un délai considérable avant de l'intenter, on doit présumer que la chose n'avait pas lors de la vente le vice dont il se plaint, ou que ce vice, s'il l'eût connu, ne l'aurait point empêché de l'acheter.

Quant à savoir ce qui constitue un délai raisonnable, cela est laissé à la discrétion du tribunal. Comme celui-ci doit exercer une discrétion raisonnable, il doit tenir compte de la nature du vice dont l'acheteur se plaint, du fait qu'il pouvait ou non être découvert de suite, et de la distance entre la résidence du vendeur et celle de l'acheteur. Le tribunal peut aussi dans la décision de cette question tenir compte des né-

gociations qui ont eu lieu entre le vendeur et l'acheteur. Souvent on voit un vendeur faire semblant d'être disposé à faire un arrangement avec l'acheteur, simplement dans le but de traîner la chose en longueur, et de pouvoir ensuite plaider que l'action est intentée trop tard. En un mot, le tribunal doit se demander si un homme diligent aurait laissé écouler le délai qui est invoqué par le vendeur. Il serait contraire au bon sens de punir l'acheteur en déboutant son action, parcequ'il a laissé écouler un certain délai en négociations avec son vendeur en vue d'éviter un procès. Si les tribunaux ne tenaient pas compte des délais écoulés en négociations entre les parties, ils forceraient l'acheteur à poursuivre de suite son vendeur au lieu d'essayer de régler l'affaire à l'amiable.

Une autre chose sur laquelle je désire appeler votre attention, c'est que le délai qui est fixé pour intenter l'action rédhibitoire ne s'applique qu'à l'action fondée sur la garantie légale. Si elle est fondée sur une garantie spéciale conventionnelle, l'action à laquelle elle donne lieu ne se prescrit que par 30 ans, comme toutes les autres actions dont la prescription n'est pas autrement réglée.

Art. 1531. L'obligation de garantie à raison des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes sur exécution forcée.

Art. 1531. In sales made under process of execution there is no obligation of warranty against latent defects.

N. 1649.

Les ventes sur une saisie sont toujours censées faites sans garantie. C'est pour cela que l'acheteur n'a aucun recours si la chose vendue est affectée de vices rédhibitoires.

Mais je vous prie de faire bien attention de ne pas confondre une vente faite sur exécution forcée avec une vente ordinaire faite aux enchères, ni même avec une vente aux enchères qui aurait lieu au cas de licitation forcée. Cette dernière vente n'ayant pas lieu sur une exécution forcée ne jouit pas de l'exemption de garantie édictée par le Code.

CHAPITRE V.

DES OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR.

Art. 1532. La principale obligation de l'acheteur est de payer le prix de la chose vendue.

Art. 1532. The principal obligation of the buyer is to pay the price of the thing sold.

N. 1650.

L'obligation de payer le prix est, non seulement la principale, mais presque la seule obligation de l'acheteur. En effet, la seule autre obligation de l'acheteur est celle d'enlever la chose vendue lorsque c'est une chose mobilière. Les autres obligations que nous verrons lorsque nous étudierons la résolution de la vente, sont des obligations que ne produit point la vente elle-même, mais qui résultent de l'inexécution de ses obligations par l'acheteur.

Art. 1533. Si le temps et le lieu du paiement ne sont pas fixés par la convention, l'acheteur doit payer au temps et au lieu de la livraison de la chose.

Art. 1533. If the time and place of payment be not fixed by agreement, the buyer must pay at the time and place of the delivery of the thing.

N. 1651.

Ceci est une application du principe que, dans les contrats synallagmatiques, une partie n'est point admise à demander l'exécution de l'obligation de l'autre sans avoir accompli ou offert d'accomplir la sienne.

Vous voyez qu'à moins de convention au contraire, le prix doit toujours être payé comptant, c'est-à-dire, au moment de la livraison de la chose et au lieu où elle doit être livrée. Vous voyez aussi que le vendeur n'a pas le droit d'exiger le paiement du prix avant d'avoir fait la livraison de la chose vendue.

Mais si le prix de vente doit toujours être payé comptant à moins d'une convention contraire, il n'est pas nécessaire que cette convention soit expresse. Elle peut résulter, par exemple, de la coutume qui a existé entre les parties de faire des ventes à crédit, ou bien encore, de l'usage du commerce. Vous avez vu, en effet, qu'on doit suppléer dans les contrats les clauses qui sont d'usage. Dans le commerce de gros, il est d'usage de toujours vendre à crédit. Lorsqu'une vente est faite dans ces circonstances, on doit donc présumer que les parties ont voulu se conformer à cet usage.

Quant au lieu du paiement, notre article déroge à la règle posée par l'article 1152. Vous avez vu, en effet, dans ce dernier article, que le paiement, lorsque le lieu où il doit se faire n'est pas indiqué, doit être fait au domicile du débiteur. Vous voyez que dans la vente le paiement du prix doit se faire au lieu où la chose est livrée. La raison de cela, c'est qu'on présume que l'intention des parties a été que la livraison de la chose et le paiement du prix se fissent simultanément.

Art. 1534. L'acheteur doit l'intérêt du prix de vente dans les cas suivants :

1° Dans le cas de convention spéciale, à compter du temps fixé par cette convention ;

2° Si la chose vendue est de nature à produire des fruits ou autres revenus, à compter du moment de la prise de possession ; mais si un terme est stipulé pour le paiement du prix, l'intérêt n'est dû qu'à compter de l'échéance de ce terme ;

3° Si la chose n'est pas de

Art. 1534. The buyer is obliged to pay interest on the price in the cases following :

1. In case of a special agreement, from the time fixed by such agreement ;

2. In case the thing sold be of a nature to produce fruits or other revenues, from the time of entering into possession of it. But if a term be stipulated for the payment of the price, the interest is due only from the expiration of such term ;

3. In case the thing be not of a nature to produce fruits

nature à produire des fruits or revenues, from the time of
ou revenus, à compter de la the buyer being put in
mise en demeure. default.

N. 1652.

L'acheteur doit-il l'intérêt du prix convenu s'il ne l'a pas payé à la date fixée? Il n'y a aucun doute qu'il doit toujours cet intérêt à compter du moment où il a été mis en demeure de payer le prix: c'est la disposition expresse de l'article 1077, laquelle est répétée dans le paragraphe 3 de notre article.

L'acheteur doit aussi l'intérêt du prix si cela a été convenu entre lui et le vendeur. C'est encore une répétition de la disposition de l'article 1077.

L'acheteur doit encore l'intérêt sur le prix s'il est dit dans le contrat qu'il doit le payer sans intérêt jusqu'à telle date. Il doit alors payer l'intérêt à compter de la date ainsi fixée, parce que si l'on a pris la peine de dire qu'il ne paiera pas d'intérêt jusqu'à une certaine date, cela veut dire clairement qu'il doit payer l'intérêt après cette date.

L'acheteur doit toujours l'intérêt dans les ventes commerciales où un délai a été fixé pour le paiement. L'intérêt court alors de l'expiration de ce délai, parce que, comme vous l'avez vu dans l'article 1069, le débiteur est alors en demeure à compter de l'expiration du délai qui lui a été donné.

Vous verrez dans l'article 2260, paragraphe 5, qu'une vente d'effets mobiliers entre un commerçant et une personne qui ne l'est pas est, dans tous les cas, réputée être une vente commerciale. Elle doit donc être traitée comme une vente commerciale au point de vue de l'intérêt sur le prix stipulé. Si, par conséquent, un cultivateur ou un homme de profession achète des marchandises chez un marchand, avec convention qu'il en paiera le prix dans un délai déterminé, il doit l'intérêt sur le prix à compter de l'expiration du délai ainsi fixé.

Il en serait de même s'il s'agissait d'une vente de grain faite par un cultivateur à un marchand, puisque l'intérêt sur le prix

courrait à compter de l'expiration du délai fixé pour le paiement.

L'acheteur doit encore l'intérêt du prix à compter de la prise de possession de la chose vendue, si celle-ci est de nature à produire des fruits ou revenus, par exemple, une terre en culture, une maison d'habitation.

Je vous prie de remarquer que le texte du Code ne dit pas *choses qui produisent des fruits ou revenus*, mais *choses de nature à produire des fruits ou revenus*. En conséquence, si une maison ou une terre est vendue, l'acheteur, même en l'absence de toute stipulation, doit payer l'intérêt sur le prix à compter du moment où il en a pris possession, quand même il ne cultiverait pas la terre et n'habiterait et ne louerait pas la maison.

Que faut-il entendre par prise de possession? C'est la livraison par le vendeur à l'acheteur, car dès qu'elle a eu lieu l'acheteur est réellement en possession. Par exemple, *Primus* vend à *Secundus* pour \$5,000 une terre située à Beauport. La maison est vendue le 10 janvier; elle est alors inoccupée; cependant *Primus* en donne les clefs à *Secundus*, et lui permet d'en prendre possession. Rien ne l'empêche de le faire de suite, parce que tout obstacle qui pouvait s'y opposer est écarté. Cependant il ne s'en met en possession que le premier mai. Il doit l'intérêt du prix à compter du 10 janvier, parce que s'il n'a pas de revenu de la maison avant le premier de mai, elle était de nature à lui en donner depuis le 10 de janvier.

Mais même si la chose vendue est de nature à produire des fruits, l'acheteur ne doit pas d'intérêt sur le prix si un délai à été fixé pour son paiement, tant que ce délai n'est pas expiré.

Art. 1535. Si l'acheteur est troublé, ou a juste sujet de craindre d'être troublé, par une action hypothécaire ou en revendication, il peut

Art. 1535. If the buyer be disturbed in his possession or have just cause to fear that he will be disturbed by any action, hypothecary or in re-

différer le paiement du prix jusqu'à ce que le vendeur fasse cesser ce trouble ou lui fournisse caution, à moins d'une stipulation contraire.	vendication, he may delay the payment of the price until the seller causes such disturbance to cease or gives security, unless there is a stipulation to the contrary.
---	--

N. 1653.

Il s'agit dans cet article des troubles dont le vendeur est garant, par conséquent, de troubles de droit et non pas de troubles de fait. Par exemple; *Primus* a vendu à *Secundus* une terre sur laquelle il y a du bois. Sans prétendre avoir aucun droit de le faire, *Tertius* y coupe du bois. *Secundus* est ainsi troublé par lui, mais cela ne lui donne pas le droit de refuser de payer.

Il en serait autrement si *Tertius* poursuivait *Secundus* en revendication de la terre, ou intentait contre lui une action hypothécaire. En ce cas, *Secundus* aurait le droit de refuser de lui payer le prix, bien qu'il eût été mis en possession de la terre.

Il n'est pas nécessaire que l'acheteur soit actuellement troublé pour qu'il ait le droit de refuser de payer le prix de vente; il suffit qu'il ait un juste sujet de craindre de l'être. Par exemple, *Primus* vend à *Secundus* un immeuble qu'il a eu par testament de *Quartus*. *Secundus* apprend que *Tertius* conteste le testament. Alors même que l'action de *Tertius* ne serait pas dirigée contre lui il a un juste sujet de craindre d'être troublé, parce que si l'action de *Tertius* réussit il ne manquera pas de venir l'évincer.

Il en serait de même encore si *Secundus* constatait qu'il y a une hypothèque d'enregistrée contre l'immeuble vendu, et qu'il n'appert aucune radiation de cet enregistrement; c'est là le cas qui se présente le plus fréquemment en pratique.

C'est au tribunal devant lequel le vendeur a poursuivi l'acheteur en recouvrement du prix à décider si l'acheteur a un juste sujet de craindre d'être troublé. Le tribunal décidera toujours que l'acheteur a un juste sujet de craindre d'être

troublé, si les circonstances prouvées sont telles qu'un homme prudent refuserait d'acheter la chose alors qu'il les connaîtrait.

Lorsque l'acheteur refuse de payer le prix de vente parce qu'il est troublé ou prétend avoir des craintes légitimes de l'être, le vendeur a deux moyens de le forcer à payer. Le premier consiste à faire cesser le trouble ou le danger de trouble. Par exemple, dans le cas que j'ai supposé il y a un instant, *Primus*, le vendeur, transige avec *Tertius* qui avait attaqué le testament. Ou bien encore *Primus* fait radier l'enregistrement de l'hypothèque qui appert au bureau d'enregistrement, ou bien il remet à *Secundus* une quittance notariée constatant que l'obligation pour laquelle cette hypothèque existait a été payée. Le second moyen qu'a le vendeur pour se faire payer le prix, c'est de donner caution à l'acheteur qu'il sera indemnisé de l'éviction totale ou partielle dont il est menacé si cette éviction a lieu.

Il est inutile de dire qu'on peut stipuler que l'acheteur devra payer le prix malgré la crainte de trouble, car cette stipulation n'a rien de contraire à l'ordre public ni aux bonnes mœurs.

Je vous prie de remarquer que si l'acheteur peut refuser de payer le capital du prix parce qu'il est troublé, ou parce qu'il a des motifs légitimes de craindre de l'être, il ne peut refuser d'en payer les intérêts si le prix en comporte, tant qu'il est en possession de la chose vendue, parce que ces intérêts représentent la jouissance de la chose et qu'il a cette jouissance.

Art. 1536. [Le vendeur d'un immeuble ne peut demander la résolution de la vente, faute par l'acheteur d'en payer le prix, à moins d'une stipulation spéciale à cet effet.]

Art. 1536. [The seller of an immoveable cannot demand the dissolution of the sale by reason of the failure of the buyer to pay the price, unless there is a special stipulation to that effect.]

N. 1654.

Autrefois, c'était une règle générale que, dans tous les contrats synallagmatiques, une partie pouvait demander la réso-

lution du contrat si l'autre partie ne remplissait pas ses obligations. Comme application de cette règle, on disait que la condition résolutoire était toujours sous-entendue dans le contrat de vente pour le cas où l'acheteur ne payait point le prix.

C'est encore la règle générale aujourd'hui, comme vous l'avez vu dans l'article 1065, et chaque fois qu'un débiteur n'accomplit pas son obligation, son créancier peut demander l'annulation du contrat qui l'a produite, si cela fait son affaire et n'entraîne pas une trop grosse injustice pour son débiteur.

Nous avons vu cette règle appliquée déjà dans l'article 1487, et nous en verrons l'application faite dans l'article 1543. Mais elle a été mise de côté par le Code, contrairement à notre ancien droit, en matière de ventes d'immeubles.

En conséquence, si l'acheteur ne paie pas le prix stipulé, le vendeur n'a pas le droit de demander la résolution de la vente. Je vous conseille donc, chaque fois que vous aurez à rédiger un acte de vente d'immeuble pour un client, d'y mettre une clause à l'effet que le vendeur pourra demander la résolution de la vente si le prix ne lui est pas payé tel que convenu.

Si la condition résolutoire n'est plus sous-entendue comme autrefois dans les ventes d'immeubles, il va de soi que l'on peut la stipuler expressément, car cette stipulation n'est point contraire à l'ordre public ni aux bonnes mœurs; elle n'a pour objet que de mettre de côté une exception à une règle générale de notre droit.

Art. 1537. [La stipulation et le droit de résolution d'une vente d'immeuble faite de paiement du prix, sont sujets aux règles concernant le droit de réméré énoncées dans les articles 1547, 1548, 1549, 1550, 1551 et 1552.

Ce droit ne peut, en aucun cas, être exercé après l'ex-

Art. 1537. [The stipulation and right of dissolution of the sale of an immoveable, by reason of non-payment of the price, are subject to the rules relating to the right of redemption contained in articles 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552.

The right can in no case be exercised after the ex-

piration de dix ans à compter du temps de la vente.] piration of ten years from the time of sale.]

C. 816, 2100. 2102, 2248.

Comme l'effet d'une vente d'immeuble avec stipulation que le vendeur pourra demander la résolution de la vente si le prix n'est pas payé est le même que celui d'une vente à réméré, nous le verrons lorsque nous étudierons cette dernière vente.

La règle que pose notre article, que la résolution ne peut être demandée plus de 10 ans après la vente, déroge au principe posé par l'article 2242. Ce principe c'est que toutes les actions dont la prescription n'est pas autrement réglé se prescrivent par 30 ans.

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

Art. 1538. [The judgment of dissolution by reason of non-payment of the price is pronounced at once, without any delay being granted by it for the payment of the price; nevertheless the buyer may pay the price with interest and costs of suit at any time before the rendering of the judgment.]

N. 1655, 1656.

Vous remarquerez que cet article est entre crochets; cela veut dire qu'il contient un droit nouveau. Voici en quoi il consiste. Autrefois, lorsqu'une vente était faite avec stipulation que la résolution du contrat pourrait être demandée par le vendeur si l'acheteur ne payait pas le prix, l'acheteur étant poursuivi en résolution de la vente celle-ci n'était pas prononcée de suite. Le tribunal rendait un premier jugement condamnant l'acheteur à payer dans un certain délai. S'il ne payait pas dans ce délai, il fallait obtenir un autre jugement prononçant la résolution de la vente. Aujourd'hui,

le tribunal devant lequel la question est portée n'a plus le droit de donner du délai à l'acheteur, et il doit prononcer de suite la résolution de la vente. Seulement, l'acheteur peut éviter la résolution en payant le prix, non seulement après que l'action a été prise, mais même au cours de l'instance, tant qu'il n'a pas été rendu un jugement prononçant la résolution. Cela montre que la résolution n'a pas lieu de plein droit par défaut de paiement du prix. Il y a là une dérogation au principe que le jugement doit tenir compte de l'état de choses qui existait lorsque l'action a été intentée, et non point de celui qui existe lorsqu'il est rendu.

Pour jouir de cette faculté d'éviter la résolution demandée, l'acheteur doit payer, non seulement le prix, et les intérêts s'il y en a d'exigibles, mais aussi les frais de poursuite. Comme vous le voyez, cette faveur donnée à l'acheteur ne peut nuire au vendeur, car ce que celui-ci est supposé avoir voulu obtenir c'est le prix de la chose vendue.

Art. 1539. Le vendeur ne peut rentrer en possession de la chose vendue, sur résolution de la vente faite de paiement du prix, avant d'avoir remboursé à l'acheteur ce qu'il a reçu de lui sur le prix, avec les frais de toutes les réparations nécessaires et des améliorations qui ont augmenté la valeur de la chose, et jusqu'à concurrence de cette valeur. Si ces améliorations sont de nature à être enlevées, il a le choix de les laisser enlever par l'acheteur.

Art. 1539. The seller cannot have possession of the thing sold, upon the dissolution of the sale by reason of non-payment of the price, until he has repaid to the buyer such part of the price as he has received, with the costs of all necessary repairs, and of such improvements as have increased the value of the thing, to the amount of such increased value. If these improvements be of a nature to be removed, he has the option of permitting the buyer to remove them.

On suppose que le vendeur qui demande la résolution de la vente pour défaut de paiement du prix a reçu une partie de

celui-ci. Cela montre que la réception d'une partie du prix ne fait pas perdre au vendeur le droit de demander la résolution. Le vendeur qui a ainsi reçu une partie du prix doit la restituer, mais il la restitue sans intérêts, parce que l'acheteur a eu la jouissance de la chose.

Si l'acheteur a fait des dépenses sur la chose vendue, par exemple, s'il y a construit une maison ou un magasin qui a coûté \$5,000, a-t-il le droit de se faire rembourser cette somme par le vendeur? Ou bien le vendeur a-t-il le droit de garder la bâtisse sans rien payer à l'acheteur?

Il faut se demander si le produit des dépenses peut être enlevé ou non. S'il peut être enlevé, le vendeur qui obtient la résolution de la vente a le droit de le faire enlever par l'acheteur, ou bien de le garder en lui payant l'augmentation de valeur qu'il a donnée à la chose vendue. S'il ne peut pas être enlevé le vendeur doit le garder, mais alors il doit payer à l'acheteur l'augmentation de valeur qu'il a donnée à la chose vendue.

Comme vous le voyez, on traite l'acheteur dans ce cas comme un possesseur de bonne foi, et on lui donne les droits que l'article 417 confère au possesseur de bonne foi qui a fait des dépenses sur la chose d'autrui.

Si le produit des dépenses ne peut pas être enlevé par l'acheteur, il est traité à tous égards, je le répète, comme un possesseur de bonne foi. Aussi faut-il pour lui, comme pour tout autre possesseur de bonne foi, distinguer entre les dépenses nécessaires et les dépenses utiles qu'il a faites. S'il a fait des dépenses nécessaires, par exemple, s'il a fait reconstruire un toit qui faisait de l'eau, ou un mur qu menaçait de s'écrouler, il a droit de se faire rembourser ces dépenses, alors même qu'elles n'auraient pas augmenté la valeur vénale de la chose.

Si, au contraire, les dépenses qui ont été faites sont simplement des dépenses utiles, comme seraient des dépenses de constructions d'édifices, l'acheteur ne peut se faire rembourser que le montant dont elles ont augmenté la valeur de la chose.

Art. 1540. L'acheteur est tenu de restituer la chose avec les fruits et revenus qu'il en a perçus, ou telle partie de ces fruits et revenus qui corresponde à la partie du prix qui reste due.

Il est aussi tenu envers le vendeur de toutes les détériorations de la chose survenues par sa faute.

Art. 1540. The buyer is obliged to restore the thing with the fruits and profits received by him, or such portion thereof as corresponds with the part of the price remaining unpaid.

He is also answerable to the seller for the deteriorations of the property which have been caused by his fault.

L'acheteur n'est tenu de restituer les fruits de la chose vendue que s'il n'a pas payé l'intérêt du prix, car s'il l'a payé, l'intérêt étant censé représenter les fruits, le vendeur qui l'a reçu ne peut pas exiger les fruits, puisque ce serait se faire payer deux fois la même chose. On pourrait croire qu'il en est différemment si l'acheteur avait un délai pour payer le prix, car alors il n'en devrait pas l'intérêt d'après l'article 1534. Mais il ne faut pas oublier que la vente étant résolue rétroactivement, l'acheteur se trouve dans la même position que s'il n'avait jamais eu aucun droit à la chose.

L'acheteur doit restituer les fruits et revenus seulement s'il les a perçus. En conséquence, s'il n'en a pas perçu il n'a rien à restituer de ce chef.

Si l'acheteur a payé une partie du prix, par exemple, la moitié, il va de soi qu'il ne doit rendre les fruits que dans la même proportion que la partie du prix qu'il n'a pas payé.

Non seulement l'acheteur doit restituer les fruits qu'il a perçus de la chose vendue, mais il doit aussi indemniser le vendeur de toutes les détériorations qu'elle a subies par sa faute.

Est-ce au vendeur à prouver que la chose est détériorée par la faute de l'acheteur, ou bien est-ce à celui-ci à établir qu'elle a été détériorée sans aucune faute de sa part? Il faut dire que c'est à l'acheteur à prouver qu'il est exempt de faute. En effet, il est obligé de rendre la chose vendue dans l'état

où il l'a reçue; comme vous l'avez vu dans l'article 1203, il ne peut se soustraire à cette obligation qu'en prouvant qu'elle a été détériorée sans sa faute. C'est donc à lui à prouver l'absence de faute.

Il eût été plus juste de dire que si la chose a été détériorée par cas fortuit ou force majeure, mais par suite d'un accident qui ne serait pas arrivé si la chose n'eût pas été vendue, l'acheteur doit indemniser le vendeur de sa détérioration. Mais le texte ne l'oblige à indemniser le vendeur que si la détérioration est causée par sa faute. Par exemple: *Primus* a vendu à *Secundus* une maison; des gens qui lui en veulent pour une raison ou pour une autre, y mettent le feu, ou la font sauter. Il est bien évident que sans la vente la chose n'aurait pas subi cette détérioration. Cependant le texte ne permet pas de rendre en ce cas le vendeur responsable de la détérioration.

Art. 1541. Le vendeur est censé avoir abandonné son droit de recouvrer le prix, lorsqu'il a porté sa demande en résolution de la vente faute de paiement.

Art. 1541. The seller is held to have abandoned his right to recover the price when he has brought an action for the dissolution of the sale by reason of the non-payment of it.

Art. 1542. [La demande du prix par une action ou autre procédé judiciaire ne prive pas le vendeur de son droit d'obtenir la résolution de la vente faute de paiement.]

Art. 1542. [A demand of the price by action or other legal proceeding does not deprive the seller of his right to obtain the dissolution of the sale by reason of non-payment.]

Voici le cas supposé par ces deux articles: *Primus* a vendu à *Secundus* l'immeuble no 25 du quartier du Palais pour \$5,000. Il a été stipulé que si *Secundus* n'en payait pas le prix *Primus* pourrait demander la résolution de la vente. Le

prix n'étant pas payé, *Primus* poursuit l'acheteur en résolution ; mais après que son action est intentée il s'aperçoit que l'immeuble ne vaut plus la somme de \$5,000 pour laquelle il l'a vendu. Il voudrait se désister de son action en résolution et se faire payer le prix de vente. En général, toute personne qui a intenté une action a le droit de s'en désister, et son désistement remet les choses comme elles étaient avant l'institution de l'action.¹ C'est la règle générale ; l'article 1541 fait exception, et décide que dès que le vendeur a intenté son action en résolution il a perdu le droit de se faire payer le prix de la chose vendue, parcequ'il est censé y avoir renoncé.

Mais que faut-il décider pour le cas inverse de celui que nous venons de voir ? *Primus*, le vendeur, a poursuivi *Secundus* en recouvrement du prix de vente. S'apercevant que l'immeuble qu'il a vendu pour \$5,000 vaut maintenant \$10,000, il voudrait se désister de son action et intenter une action en résolution de la vente. Peut-il le faire ? On serait porté à répondre dans l'affirmative, mais c'est le contraire que décide l'article 1542. La raison de cela c'est qu'en demandant le prix de vente de la chose vendue il a agi en vertu de la vente, et par conséquent, il a voulu traiter celle-ci comme valable. Si elle est valable, il peut se prévaloir de la clause de résolution qui en fait partie. Au contraire, lorsqu'il demande d'abord la résolution de la vente, cela montre qu'il considère celle-ci comme annulée par le défaut de paiement du prix, et alors il ne doit pas lui être permis de demander le paiement du prix en vertu d'un contrat dont il a invoqué la nullité.

C'est là notre droit actuel, mais il faut avouer que la distinction que fait le Code est bien subtile. On pourrait en dire ce que Gaius dit souvent des opinions des chefs de l'école de jurisconsultes à laquelle il appartenait. Après avoir énoncé une certaine doctrine, et dit que c'est cela qu'enseignaient ses maîtres, *nostri preceptores* comme il les appelle, il ajoute : *Sed vix preciosa ratio reddi potest*, mais on n'en peut guère donner de bonnes raisons. Aussi n'admettait-on pas dans notre ancien droit la distinction que font les articles 1541-1542.

¹ C. P. 277.

Art. 1543. Dans les ventes de meubles le droit de résolution faute de paiement du prix ne peut être exercé qu'en autant que la chose reste en la possession de l'acheteur, sans préjudice du droit de revendication du vendeur, tel que réglé au titre *Des privilèges et hypothèques*.

Dans le cas de faillite ce droit ne peut être exercé que dans les trente jours de la livraison, *S. ref.*, art. 5811; 54 Vict., ch. 39.

Art. 1543. In the sale of moveable things the right of dissolution by reason of non-payment of the price can only be exercised while the thing sold remains in the possession of the buyer, without prejudice to the seller's right of revendication as provided in the title *Of privileges and hypothecs*.

In the case of insolvency such right can only be exercised during the thirty days next after the delivery. (R.S.Q. 5811, 54 V. cap. 39.)

C. 1998, 1999, 2000.

Voici un des articles les plus importants du Code Civil. Il rend presque inutile l'article 1994-3, l'article 1998 et les articles 1999-2000.

D'après ces articles, le vendeur d'une chose mobilière dont le prix n'a pas été payé en reste le propriétaire et peut la revendiquer, mais c'est à des conditions très rigoureuses. Il faut que la vente ait été faite sans terme, que la chose soit encore entière et dans le même état, qu'elle ne soit pas passée entre les mains d'un tiers qui en a payé le prix, enfin, qu'elle soit revendiquée dans les huit jours de la livraison, ou dans les 30 jours de la livraison au cas de faillite de l'acheteur.

Ces deux dernières conditions sont les seules qui soient applicables à l'action en résolution donnée par l'article 1543.

Pendant longtemps on ne s'était guère prévalu de cet article. La première fois que la chose a été faite, c'est dans la cause de *Henderson vs. Tremblay*,¹ dans laquelle il s'agis-

¹ 21 L. C. J. 24.

sait d'une vente de bois. On est resté ensuite plusieurs années sans invoquer le droit de résolution édicté par l'article 1543, mais on a invoqué de nouveau cet article dans la cause de Greenshields et Dubeau, et depuis ce temps on s'en est prévalu dans presque toutes les faillites. Presque toujours des marchandises sont vendues à crédit, et alors il n'y a pas de revendication possible, mais cela n'empêche pas, l'action en résolution de la vente, et celle-ci donne au vendeur qui l'exerce exactement les mêmes avantages que lui donnerait l'action en revendication.

Non seulement on ne peut pas intenter d'action en revendication lorsque la vente a été faite à crédit, mais on n'en peut pas intenter, non plus, alors même que la vente a été faite au comptant, si la chose vendue n'est plus entière et dans le même état, par exemple, s'il a été pris du vin d'une barrique, du tabac ou du sucre d'un boucaut, des cigares d'une boîte; mais dans tous ces cas le vendeur peut demander la résolution de la vente, et alors il redevient propriétaire de la chose vendue et se la fait rendre. Dans la cause de Greenshields et Dubeau, le magasin de Dubeau, le failli, a été presque complètement vidé par les créanciers qui lui avaient vendu des marchandises.

Comme il s'agit d'une question très pratique, il n'est pas inutile de vous dire comment on procède dans les causes de ce genre. Le vendeur qui ne peut pas revendiquer mais qui peut demander la résolution de la vente, prend cette dernière action et l'accompagne d'une saisie conservatoire de la chose vendue. De cette manière il est sûr d'obtenir tout ce qui en reste. Je n'ai pas besoin de vous dire que cela lui est plus avantageux que de venir dans la faillite comme créancier ordinaire se faire payer au marc la livre.

Mais il ne peut pas plus y avoir d'action en résolution de la vente que d'action en revendication si la chose vendue a été transformée en une autre: par exemple si avec du sirop on a fabriqué du sucre, ou avec des étoffes on a fait des habits.

Que faudrait-il décider si du sucre ayant été vendu l'acheteur l'avait seulement raffiné? Il n'y a pas de doute que le

vendeur ne pourrait pas alors revendiquer, mais je crois qu'il pourrait intenter l'action résolutoire, parce que c'est bien toujours le même sucre qui a été vendu et qui est en possession de l'acheteur.

Mais, au lieu que l'action en revendication peut être intentée même si la chose vendue a passée entre les mains d'un tiers qui n'en a pas payé le prix, il n'y a pas alors d'action en résolution. La raison de cette différence, c'est que le but de l'action en résolution est d'obtenir le paiement du prix, et que le vendeur peut se le faire payer par le tiers acheteur au moyen d'une saisie-arrêt.

Toutefois, ce moyen de la saisie-arrêt est moins avantageux que la revendication, parce que le tiers qui a acheté la chose peut être insolvable. Pour donner à la résolution tous les avantages que procurerait la revendication, le Code de Procédure¹ donne alors au vendeur une saisie conservatoire. En effet, le vendeur a un privilège d'après les articles 1994-3, 1998-1999. C'est pour cela qu'en pratique on trouve presque toujours plus avantageux d'avoir recours à la résolution qu'à la revendication, parce que les conditions en sont beaucoup moins rigoureuses.

Par un amendement qui a été fait à l'article 1543 en 1890, la résolution a perdu un autre avantage sur la revendication en matière de faillite : il n'y avait que huit jours pour intenter une action en revendication, alors qu'il n'y avait aucun délai pour intenter l'action en résolution. Dans la faillite de Dubau, dont j'ai parlé il y a un instant, quelques créanciers ont demandé la résolution plus de six mois après avoir livré les marchandises vendues. Mais aujourd'hui le délai est le même en matière de faillite que dans les autres cas, et l'action en résolution doit être intentée comme l'action en revendication, dans les 30 jours de la livraison.

Que faut-il entendre par les mots *en cas de faillite*? Est-il nécessaire qu'il y ait eu cession par le commerçant qui est en faillite, c'est-à-dire, qu'il ait été pris des procédures pour le

¹ Art 955.

faire déclarer en faillite, ou bien suffit-il que l'acheteur soit en état de faillite d'après l'article 17 paragraphe 23? C'est en ce dernier sens qu'il faut décider. En conséquence, si l'acheteur est un commerçant, dès qu'il est en état de cessation de paiement le délai de 30 jours pour intenter l'action en résolution commence à courir, alors même qu'aucun créancier ne lui aurait demandé de faire cession de ses biens.

Les 30 jours comptent de la livraison, quel que soit le moment où l'état de faillite a commencé, si cet état existe lors de la demande en résolution.

Si la vente a été faite à un non-commerçant, comme il ne peut être question de faillite pour l'acheteur, il n'y a pas de délai spécial pour intenter l'action en résolution; en conséquence, elle ne se prescrit que par le délai ordinaire de la prescription. Quel est ce délai? C'est le délai de 30 ans fixé par l'article 2242, car il ne s'agit pas d'un des cas mentionnés dans l'article 2251 dans lesquels l'action se prescrit par 10 ans.

Une difficulté se présente lorsqu'une partie du prix de la chose vendue a été payée, ou bien lorsque, comme c'est l'usage dans le commerce, il a été donné un billet par l'acheteur. Si une partie du prix a été payée, l'action en résolution ne peut être intentée qu'après que le vendeur a offert à l'acheteur de la lui rembourser. Si un billet a été donné, le vendeur ne peut intenter l'action en résolution avant d'avoir offert à l'acheteur de le lui remettre.

Art. 1544. Dans la vente de choses mobilières, l'acheteur est tenu de les enlever au temps et au lieu où elles sont livrables. [Si le prix n'en a pas été payé, la résolution de la vente a lieu de plein droit en faveur du vendeur, sans qu'il soit besoin d'une poursuite, après l'expirer]

Art. 1544. In the sale of moveable things the buyer is obliged to take them away at the time and place at which they are deliverable.

[If the price have not been paid the dissolution of the sale takes place, in favor of the seller, of right and without the intervention of a suit,

ration du terme convenu pour l'enlèvement, et s'il n'y a pas de stipulation à cet égard, après que l'acheteur a été mis en demeure, en la manière portée au titre *Des obligations*]; sans préjudice au droit du vendeur de réclamer les dommages-intérêts.

after the expiration of the delay agreed upon for taking them away, or if there be no such agreement, after the buyer has been put in default in the manner provided in the title of *Obligations*]; without prejudice to the seller's claim for damages.

C. 1165; N. 1657.

Primus vend à *Secundus* un boucaut de sucre ou 500 barils de farine qui sont dans son magasin. Il est convenu que *Secundus* en prendra livraison dans les huit jours qui suivent, mais il n'en fait rien. *Primus* a, je suppose, besoin de l'espace occupé par les marchandises vendues; que peut-il faire pour s'en débarrasser? Ou bien le prix a été payé, et, après avoir mis *Secundus* en demeure d'enlever la marchandise, il peut la déposer à ses dépens dans un entrepôt. Ou bien le prix n'a pas été payé, et alors la vente est résolue de plein droit, et *Primus* peut revendre les marchandises à un autre.

Je n'ai pas besoin de vous dire que le vendeur se prévautra toujours du droit de résolution si la valeur de la chose vendue a augmenté depuis la vente. Par exemple, la farine qui a été vendue \$5 le baril vaut maintenant \$5.50, ou bien si le sucre qui a été vendu 3 sous la livre vaut maintenant 4 sous.

Mais si le prix de la marchandise a baissé depuis la vente, l'intérêt du vendeur est de maintenir le contrat. En a-t-il le droit? Certainement: c'est dans son intérêt seulement que la vente peut être résolue, et non point dans l'intérêt de l'acheteur.

Que doit alors faire le vendeur qui veut maintenir le contrat? Il doit faire comme au cas où le prix lui a été payé; mettre l'acheteur en demeure d'enlever la marchandise, et si elle n'est pas enlevée la mettre dans un entrepôt aux dépens de l'acheteur et à ses risques.

J'ai supposé qu'un délai avait été fixé par le contrat pour

l'enlèvement de la chose vendue: mais que faut-il décider s'il n'en a pas été fixé? Il faut dire que dans ce cas l'enlèvement de la chose doit se faire de suite, parce que la livraison doit alors être faite immédiatement. Mais le vendeur doit mettre l'acheteur en demeure d'enlever la chose vendue. Si après cette mise en demeure l'acheteur ne l'enlève pas, elle se trouve comme si un délai ayant été fixé pour l'enlèvement ce délai était expiré. Il ne faut pas oublier ce que dit notre article, que l'enlèvement doit avoir lieu au temps et au lieu fixés pour la livraison.

Notre article ajoute que, dans le cas que nous venons de voir, le vendeur peut aussi exiger des dommages; comment cela peut-il arriver?

C'est que la vente étant résolue la chose peut embarrasser son magasin, et l'empêcher d'y mettre d'autres marchandises. S'il est ainsi obligé de mettre sa marchandise ailleurs il va avoir à payer des frais de hangarage ou d'entrepôt et des frais de transport. Ce sont ces frais qu'il a droit de se faire rembourser à titre de dommages. Ou bien encore, la chose vendue a diminué de prix depuis la vente, et il est obligé de la revendre moins cher qu'il l'avait vendue. La différence entre le prix qu'il l'avait vendue et le prix qu'il la vend maintenant constitue un chef de dommages.

CHAPITRE VI

DE LA RÉSOLUTION ET DE L'ANNULATION DU CONTRAT DE VENTE.

Art. 1545. Outre les causes de résolution et d'annulation ci-dessus énoncées dans ce titre, et celles qui sont communes aux contrats, le contrat de vente peut être résolu par l'exercice de la faculté de réméré.

Art. 1545. Besides the causes of dissolution and of nullity already declared in this title, and those which are common to contracts, the contract of sale may be dissolved by the exercise of the right of redemption.

N. 1658.

SECTION I.

DU DROIT DE RÉMÉRÉ

Art. 1546. La faculté de réméré stipulée par le vendeur lui donne le droit de reprendre la chose en restituant le prix et en remboursant à l'acheteur les frais de la vente, ceux des réparations nécessaires et des améliorations qui ont augmenté la valeur de la chose jusqu'à concurrence de cette augmentation.

Le vendeur ne peut entrer en possession de la chose qu'après avoir satisfait à toutes ces obligations.

Art. 1546. The right of redemption stipulated by the seller entitles him to take back the thing sold upon restoring the price of it, and reimbursing the buyer the expenses of the sale and the costs of all necessary repairs, and of such improvements as have increased the value of the thing, to the amount of such increased value.

The seller cannot have possession of the thing until he has satisfied all these obligations.

C. 2001, § 9, 2101, 2102; N. 1659, 1673.

Le mot *réméré* vient du mot latin *re-emere* qui veut dire racheter; aussi le réméré est souvent appelé *faculté de rachat*. C'est une convention par laquelle le vendeur se réserve le droit de reprendre la chose vendue en remboursant à l'acheteur le prix qu'il en a payé, ainsi que les frais de vente et les dépenses nécessaires ou utiles qu'il a faites sur la chose. Cette convention fait, pour ainsi dire, de la vente dans laquelle est mise une promesse de revendre faite par l'acheteur, et acceptée par le vendeur.

La vente à réméré est aujourd'hui très commune dans certaines parties de la province. Dans le droit anglais le créancier hypothécaire devient, pour les fins du paiement de sa créance, propriétaire de la chose hypothéquée. Il est donc sûr que lorsqu'elle sera vendue parsonne ne sera payé avant lui sur le prix qu'elle rapportera. Chez nous il n'en est point

ainsi : les privilèges passent avant l'hypothèque. Il peut en conséquence arriver que le prix de la chose hypothéquée soit absorbé pour le tout ou pour une grande partie par des créances privilégiées, comme celles des frais de justice, celles des frais funéraires, celles des frais de dernière maladie.

Le privilège des frais de justice, surtout, est avec raison la terreur des créanciers hypothécaires, parce que comme le montant n'en est pas limité, ils peuvent s'élever à une somme énorme, si le demandeur qui fait vendre l'immeuble a eu à subir des contestations qui ont été en appel jusqu'au Conseil Privé.

C'est pour éviter ce danger que souvent ceux qui prêtent de l'argent se font donner par l'emprunteur une vente à réméré au lieu d'une hypothèque. *Secundus*, par exemple, veut emprunter \$1,000 de *Primus*, et il lui offre comme garantie une hypothèque sur un immeuble qui vaut \$2,000; *Primus* exigera qu'il le lui vende, mais avec faculté de réméré. Pour que *Secundus* ne soit pas dérangé dans l'exploitation de l'immeuble, *Primus* lui en donne un bail. Voilà comment on procède habituellement dans la pratique.

Dans la cause de *Salvas et Vassal*, la Cour d'Appel, cassant le jugement de la Cour Supérieure d'Arthabaska,¹ avait décidé que lorsqu'une vente à réméré est ainsi faite pour remplacer une hypothèque, elle peut être déclarée nulle à la demande d'un créancier du vendeur, d'abord parcequ'elle constitue un acte simulé, et, en second lieu, parcequ'elle constitue un contrat de nantissement dans lequel le créancier n'a pas été mis en possession de la chose donnée en nantissement, comme l'exigent les articles 1966, 1967, et 1970. Il y avait deux erreurs dans ce jugement; d'abord, *Salvas* avait été mis en possession par l'acte dans lequel *Mme Plante*, sa vendeuse, se reconnaissait sa locataire; et, en second lieu, les articles que je viens de citer ne règlent que le nantissement qui se fait au moyen de la remise de la possession de la chose dont le débiteur qui la donne en nantissement entend garder la propriété, et ne s'appliquent pas au cas où il a voulu

¹ 15 Rep. of. B. R. 349.

transférer cette propriété à son créancier. Aussi le jugement de la Cour d'Appel a-t-il été cassé unanimement par la Cour Suprême.¹

Pour reprendre la chose vendue le vendeur doit restituer le prix qu'il en a reçu, les intérêts sur ce prix s'il a gardé la possession de la chose, et les frais de contrat que l'acheteur a dû payer d'après l'article 1479.

Il doit aussi, d'après notre article, rembourser à l'acheteur les réparations nécessaires qu'il a faites à la chose vendue. Ces réparations sont celles qui avaient pour objet de conserver la chose. Le vendeur doit les rembourser même si le produit n'en existe plus, par exemple, si la maison sur laquelle elles ont été faites a été incendiée, car notre texte ne fait point de distinction, et c'est la règle posée par l'article 417.

Quant aux améliorations que le vendeur doit rembourser à l'acheteur, cela s'entend des travaux qui ont augmenté la valeur de la chose. Ce sont des dépenses utiles. En conséquence, pour que l'acheteur puisse se faire rembourser le coût des dépenses d'améliorations qu'il a faites sur la chose vendue, il faut qu'elles aient été utiles, c'est-à-dire, en aient augmenté la valeur, et il ne peut s'en faire rembourser que jusqu'à concurrence de cette augmentation de valeur.

Il y a une différence notable sur ce point entre la résolution de la vente qui a lieu par suite de l'exercice du réméré, et celle qui a lieu parce que le prix de la chose vendue n'a pas été payé au vendeur. Dans le cas du réméré le vendeur n'a pas le droit de forcer l'acheteur à enlever le produit des dépenses utiles qu'il a faites sur la chose. Au contraire, il a ce droit dans le cas de résolution de la vente faute de paiement du prix. La raison de cette différence dans la manière de traiter les deux cas, c'est que, dans la vente qui est résolue par l'exercice du réméré il n'y a rien à reprocher à l'acheteur, tandis que dans la résolution de la vente qui a lieu par suite de ce que le prix n'est pas payé c'est par la faute de l'acheteur que cette résolution a lieu.

Ce que dit le dernier alinéa de notre article n'est que l'ap-

¹ 27 S. C. R. 68.

plication du principe général qui régit le droit de rétention. Ce principe consiste en ceci : chaque fois qu'une personne en possession d'une chose appartenant à une autre sur laquelle elle a fait des dépenses a droit d'en exiger le remboursement, elle a droit de la garder tant qu'elle n'a pas obtenu ce remboursement. Vous avez déjà vu ce principe appliqué dans l'article 419.

Art. 1547. Lorsque le vendeur rentre dans son héritage par la faculté de réméré, il le reprend exempt de toutes les charges dont l'acheteur a pu le grever.

Art. 1547. When the seller takes back the property under his right of redemption, he receives it free from all incumbrances with which the buyer may have charged it.

C. 1665; N. 1673.

Primus vend à *Secundus* pour \$5,000 un immeuble, et se réserve le droit de réméré pour 5 ans. *Secundus* constitue une servitude sur l'immeuble en faveur de *Tertius*, ou le lui hypothèque. *Primus* exerce ensuite le réméré qu'il s'est réservé; va-t-il être obligé de souffrir l'exercice de la servitude ou de subir l'hypothèque? Non; *Secundus* n'a pu donner plus de droit qu'il n'en avait; or il n'avait qu'un droit de propriété sujet à la condition résolutoire de l'exercice du droit de réméré.

Art. 1548. [La faculté de réméré ne peut être stipulée pour un terme excédant dix ans. Si elle est stipulée pour un plus long terme, elle est réduite à dix ans.]

Art. 1548. [The right of redemption cannot be stipulated for a term exceeding ten years.

If it be stipulated for a longer period, it is reduced to the term of ten years.]

C. 2248; N. 1660.

Le réméré est souvent très utile à ceux qui le stipulent, mais dans une certaine mesure il est contraire à l'intérêt public.

Cet intérêt veut que les immeubles soient améliorés. Or l'acheteur à réméré n'est point intéressé à le faire, parcequ'il a toujours à craindre que les dépenses qu'il fera n'augmentent point la valeur de la chose pour le montant auquel elles s'élèvent, et dans ce cas il est exposé à perdre une partie de son argent. De plus, il ne peut pas aliéner d'une manière définitive la chose achetée à réméré; or il est de l'intérêt public que rien n'empêche les transactions sur les immeubles. C'est pour cela que, conciliant l'intérêt privé avec l'intérêt public, la loi fixe à 10 ans au plus le délai qui peut être donné au vendeur pour exercer le réméré. Ceci constitue une innovation, car dans notre ancien droit on pouvait stipuler que le vendeur exercerait le réméré n'importe quand.

On ne peut pas stipuler un délai de plus de 10 ans pour l'exercice du réméré, mais si l'on a stipulé un délai plus long, par exemple, un délai de 15 ans, la stipulation de réméré est-elle absolument nulle? Non; mais le délai stipulé est réduit à 10 ans;

Art. 1549. [Le terme stipulé est de rigueur. Il ne peut être prolongé par le tribunal.]

Art. 1549. [The stipulated term is to be strictly observed. It cannot be extended by the court.]

N. 1661.

Avant le Code Civil, l'expiration du délai fixé pour l'exercice du réméré ne faisait pas perdre celui-ci; il fallait que l'acheteur obtint un jugement déclarant que le vendeur en était déchu. Tant qu'il n'avait pas obtenu un tel jugement contre le vendeur, celui-ci pouvait toujours exercer le réméré. Le tribunal saisi de la cause pouvait même prolonger le délai pour son exercice. Les tribunaux n'ont plus ce droit. Aujourd'hui, dès que le délai fixé pour l'exercice du réméré est expiré, il est perdu de plein droit, et l'acheteur est devenu propriétaire incommutable de la chose vendue.

Art. 1550. [Faute par le vendeur d'avoir exercé son action de réméré dans le terme prescrit, l'acheteur demeure propriétaire irrévocable de la chose vendue.]

Art. 1550. [If the seller fail to bring a suit for the enforcement of his right of redemption within the stipulated term, the buyer remains absolute owner of the thing sold.]

N. 1662.

Il n'y a plus besoin d'action pour faire déclarer le vendeur déchu de la faculté de réméré; elle est perdue de plein droit dès que le délai est expiré.

Comme je vous l'ai dit il y a un instant, la vente à réméré remplace souvent aujourd'hui une constitution d'hypothèque. C'est une espèce de contrat de nantissement. Voici la question intéressante qui s'est présentée dans une cause de Pacaud vs. Lavigne. Lavigne, qui était propriétaire d'une terre valant \$1,500, voulait emprunter \$100; il s'adressa à Pacaud pour les avoir, et lui offrit une hypothèque sur sa terre. Pacaud refusa de prêter sur hypothèque, et déclara à Lavigne qu'il ne lui prêterait les \$100 que si celui-ci lui vendait sa terre avec faculté de réméré. Lavigne y consentit. Ils allèrent chez un notaire et passèrent un acte de vente avec faculté de réméré, un an étant donné au vendeur pour l'exercer. Dans le même acte Pacaud avait consenti à Lavigne un bail de la terre. Lavigne n'ayant pas exercé le réméré pendant l'année, Pacaud le poursuivit en revendication de la terre, se fondant sur ce que, par l'expiration du délai fixé pour l'exercice du réméré, il était devenu propriétaire incommutable de l'immeuble. La Cour Supérieure d'Arthabaska donna gain de cause à Pacaud. Celui-ci se trouva donc devenu pour \$100 propriétaire d'un immeuble qui valait \$1,500. Lavigne ayant réussi à se procurer les \$100 qu'il lui fallait pour l'exercice du réméré, avait essayé de reprendre sa terre, mais la Cour d'Arthabaska avait décidé qu'il avait perdu ce droit. Il interjeta appel devant la Cour de Révision de Québec. Celle-ci, composée des juges Meredith, Stuart et Taschereau, cassa le jugement de la Cour

d'Arthabaska, et débouta Pacaud de son action en revendication. Elle déclara que Lavigne n'avait pas perdu, par l'expiration du délai, le droit d'exercer le réméré. Elle se fonda sur ce que la prétendue vente qu'il avait faite à Pacaud n'était pas une vente, mais une constitution d'hypothèque, de *mortgage*, ou, comme on appelait ce contrat dans notre ancien droit, un *contrat pignoratif*. En un mot, la Cour décida que les parties, au lieu de constituer une hypothèque suivant notre droit, avaient voulu en constituer une d'après le droit anglais. Or, dans le droit anglais, disait le Juge en Chef Meredith, c'est un principe que *once a mortgage always a mortgage*, c'est-à-dire, que la vente qui a été faite à titre de constitution d'hypothèque reste toujours un acte d'hypothèque, et qu'on ne peut pas en faire une vente pure et simple.

Je ne connais pas de jugement rendu dans le même sens depuis celui-ci, qui remonte à une trentaine d'années. Je n'ai pas besoin de vous dire l'importance qu'il a ; s'il devait faire autorité pour toujours, il s'en suivrait que, lorsque les parties à une vente à réméré ont fait un contrat de nantissement à la place d'une constitution d'hypothèque, l'expiration du délai pour l'exercice du réméré ne fait pas perdre au vendeur le droit de reprendre sa propriété.

Art. 1551. [Le délai court contre toutes personnes, mêmes contre les mineurs et autres déclarés incapables par la loi, sauf tel recours auquel ils peuvent avoir droit.]

Art. 1551. [The term runs against all persons, including those otherwise incapable in law, reserving to the latter such recourse as they may be entitled to.]

N. 1663.

Primus vend un immeuble à *Secundus* pour \$3,000, alors que cet immeuble vaut \$5,000. Il fait ce contrat parcequ'il veut emprunter les \$3,000 et que *Secundus* ne veut pas accepter une hypothèque comme garantie. Aussi il se réserve le droit de reprendre son immeuble pendant 10 ans. *Primus* meurt au bout de 5 ans, laissant pour héritier *Tertius*, qui

est mineur. Vous verrez plus tard que la prescription ne court pas contre les mineurs ; le délai fixé pour l'exercice du réméré va-t-il être prolongé pendant la minorité de *Tertius* ? Non ; il expirera comme si *Primus* vivait encore, ou si *Tertius* était majeur. La raison de cette décision est qu'il ne s'agit pas ici d'une vraie prescription résultant de la loi, mais d'une déchéance résultant d'une convention, et que les héritiers mineurs sont liés par les conventions de leurs auteurs comme les héritiers majeurs.

Quant au recours donné au mineur qui a perdu le réméré, il est fondé sur la règle générale que vous connaissez, d'après laquelle le tuteur doit agir en bon père de famille, et qu'il est responsable du dommage qui résulte à son pupille de ce qu'il n'a pas ainsi administré la tutelle.¹

Ce qui est dit ainsi du tuteur est également vrai du curateur à l'interdit.

Art. 1552. Le vendeur d'immeubles peut exercer cette faculté de réméré contre un second acquéreur, quand même elle n'aurait pas été déclarée dans la seconde vente.

Art. 1552. The seller of immoveable property may exercise his right of redemption against a second buyer, although the right be not declared in the second sale.

N. 1664.

Voici le cas supposé par cet article : *Primus* vend à *Secundus* un immeuble, et se réserve la faculté d'en exercer le réméré pendant cinq ans. *Secundus* revend le même immeuble à *Tertius*, et dans l'acte de vente qu'il lui consent il ne dit rien de la faculté de réméré que s'était réservée *Primus*. Celui-ci va-t-il pouvoir exercer le réméré contre *Tertius* ? Notre article répond dans l'affirmative. Cela était bien inutile à dire, car ce n'est que l'application de la règle élémentaire d'après laquelle on ne peut donner plus de droit qu'on en a soi-même. *Secundus* n'avait la propriété de l'immeuble acheté de *Primus*

¹ C. C. 290.

que sous une condition résolutoire ; et il n'a pu revendre l'immeuble que sous la même condition.

Il en serait de même si *Tertius* avait revendu à *Quartus* et *Quartus* à *Quintus* : *Primus* pourrait exercer le réméré contre n'importe quel acheteur subséquent qu'il trouverait en possession de l'immeuble.

Ce que je viens de vous dire du cas où *Secundus* aurait vendu l'immeuble acheté par lui à réméré, s'applique également au cas où il l'aurait donné en échange, ou en aurait fait une donation, en un mot, à tous les cas dans lesquels l'acheteur à réméré aliène l'immeuble qu'il a ainsi acheté.

Art. 1553. L'acheteur d'une chose sujette à la faculté de réméré exerce tous les droits qu'avait le vendeur dans la chose. Il peut prescrire aussi bien contre le vrai propriétaire que contre ceux qui ont des droits ou hypothèques sur la chose vendue.

Art. 1553. The buyer of a thing subject to a right of redemption holds all the rights which the seller had in the thing. He may prescribe as well against the true proprietor as against those having claims and hypothecs on the thing.

N. 1665.

Tant que le réméré n'est point exercé, l'acheteur est comme tout autre acheteur : devenu propriétaire par la vente¹ il peut exercer tous les droits du propriétaire. Si donc son vendeur n'était point propriétaire il peut prescrire contre le vrai propriétaire, puisque la vente à réméré qui lui a été faite constitue le juste titre exigé par l'article 2251, et qu'il possède à titre de propriétaire, comme le veut l'article 2193.

L'acheteur à réméré peut aussi obtenir par la prescription la libération des servitudes et des hypothèques qui affectent l'immeuble qu'il a acheté, parce que tel est l'effet de la prescription de 10 ans et de celle de 30 ans. Par exemple, *Primus* a vendu à *Secundus* avec faculté de réméré un immeuble. Cet immeuble était hypothéqué à *Tertius* pour \$1,000, ou bien

¹ C. C. 1472 et 1487.

Tertius y avait une servitude de passage. Si *Secundus* possède pendant le temps voulu pour la prescription il se libérera de l'hypothèque ou de la servitude.

Art. 1554. Il peut opposer le bénéfice de discussion aux créanciers de son vendeur.

Art. 1554. He may set up the benefit of discussion against the creditors of the seller.

C. 2066, 2067; P. 177, § 5, 190; N. 1666.

Discuter quelqu'un, comme nous le verrons lorsque nous étudierons le cautionnement, cela veut dire faire saisir et vendre ses biens. Que veut dire le bénéfice de discussion dont il est question ici? Il peut se présenter dans deux cas: 1°. Lorsqu'un créancier ayant une hypothèque sur l'immeuble vendu à réméré poursuit hypothécairement l'acheteur. Celui-ci jouit alors du bénéfice de discussion que l'article 2066 donne à tous les tiers détenteurs poursuivis hypothécairement. 2°. Lorsque les créanciers du défendeur, usant du droit que leur donne l'article 1031, veulent exercer le réméré à sa place.

Mais ceci était inutile à dire puisque, comme vous venez de le voir, le bénéfice de discussion appartient à tout détenteur poursuivi hypothécairement, et parce que, pour que les créanciers du vendeur à réméré puissent exercer le réméré à sa place, il faut qu'ils prouvent que le vendeur leur cause du préjudice en ne l'exerçant pas. Or ils ne peuvent prouver un tel préjudice qu'en établissant son insolvabilité, c'est-à-dire, en pratiquant la discussion contre lui.

Art. 1555. Si l'acheteur d'une partie indivise d'un héritage sujet au droit de réméré se rend ensuite acquéreur de la totalité, sur une licitation provoquée contre lui, et que ce droit ne soit pas purgé, il peut obliger le ven-

Art. 1555. If the buyer of an undivided part of an immoveable subject to the right of redemption become afterwards the buyer of the whole property, upon a sale by licitation instituted against him, and such right be not

deur qui veut l'exercer, de retirer l'héritage en entier. purged, he may oblige the seller who wishes to exercise it to take back the whole property.

N. 1667.

Le cas supposé par cet article est assez compliqué. *Primus* et *Secundus* sont propriétaires par indivis d'une maison. *Secundus* vend sa part indivise à *Tertius*, mais se réserve la faculté de réméré pour 5 ans. Au bout d'un an ou deux *Primus* demande un partage à *Tertius*, et comme le partage en nature n'est pas possible on a recours à une licitation. Sur cette licitation *Tertius* devient l'adjudicataire de tout l'immeuble. *Secundus* se décide ensuite à exercer le réméré qu'il s'était réservé. *Tertius* pourra exiger qu'il rachète tout l'immeuble, et non point seulement la part indivise qu'il a vendue.

Mais il faut pour cela que le partage ait été provoqué par le co-propriétaire de l'acheteur à réméré. Si donc, dans le cas que je viens de supposer, c'était *Tertius* lui-même qui eût demandé le partage il ne pourrait forcer *Secundus* à reprendre tout l'immeuble.

Que veut dire notre article par les mots : *et que ce droit ne soit pas purgé?* Comment ce droit peut-il être purgé? Il s'agit du droit de réméré, et ce droit est purgé par une licitation forcée.¹

Art. 1556. Si plusieurs ont vendu conjointement et par un seul contrat, un héritage commun entr'eux, avec faculté de réméré, chacun d'eux ne peut exercer cette faculté, que pour la part qu'il y avait.

Art. 1556. If several persons sell conjointly, and by one contract, an immoveable which is their common property, with a right of redemption, each of them can exercise his right for the part only which belonged to him.

N. 1668.

¹ C. P. 1934 et 781.

Primus et *Secundus*, propriétaires par indivis d'un immeuble, le vendent conjointement à *Tertius* pour \$10,000, avec la faculté de réméré. La valeur de l'immeuble augmente, et au moment où *Primus* veut exercer le réméré il vaut \$15,000. Je n'ai pas besoin de vous dire que *Tertius* voudrait garder la partie de l'immeuble qui provient de *Secundus*. *Primus* pourra-t-il exercer le réméré pour la part de *Secundus* comme pour la sienne? Notre article répond dans la négative.

Le texte de notre article dit: *vendu par un seul contrat*; que faudrait-il décider si *Primus* et *Secundus* avaient vendu par des contrats séparés, mais pour un seul prix? Il faudrait dire, à plus forte raison, que *Primus* ne pourra exercer le réméré que pour sa part; c'est aussi ce que décide l'article 1559.

Art. 1557. La règle contenue en l'article précédent a également lieu si le vendeur d'un immeuble laisse plusieurs héritiers; chacun d'eux ne peut exercer le droit de réméré que pour la part qu'il a dans la succession du vendeur.

Art. 1557. The rule declared in the last preceding article applies also if one seller of an immoveable have left several heirs; each of the co-heirs can exercise the right of redemption for the part only which he has in the succession of the seller.

N. 1669.

Primus vend un immeuble à *Secundus* pour \$10,000, et se réserve le droit d'en exercer le réméré pendant 5 ans. *Primus* meurt avant l'expiration des cinq ans, sans avoir exercé le réméré, et laisse pour héritiers *Tertius* et *Quartus*. *Quartus* seul voudrait exercer le réméré. Pour quelle part peut-il le faire? Seulement pour la sienne.

Art. 1558. Dans le cas des deux articles précédents, l'acheteur peut, à son gré, exiger que le co-vendeur ou le cohéritier reprenne la tota-

Art. 1558. In the case stated in the two last preceding articles the buyer may, if he think fit, compel the co-vendor or the co-heir to take

lité de l'immeuble vendu avec droit de réméré, et à défaut par lui de ce faire, il peut faire renvoyer la demande de tel co-vendeur ou co-héritier pour une portion seulement de l'immeuble.

back the whole of the property sold with the right of redemption, and in default of his so doing, he may cause the suit of such co-vendor or co-heir for a part of the property to be dismissed.

N. 1670.

Si l'immeuble vendu a augmenté en valeur depuis la vente, les co-vendeurs et les héritiers du vendeur ont intérêt à exercer le réméré pour la plus forte part possible; mais nous venons de voir que chacun d'eux ne peut l'exercer que pour sa part. Il se peut cependant que l'acheteur aime mieux abandonner tout l'immeuble que le posséder par indivis avec un de ses vendeurs ou avec un des héritiers de son vendeur. Notre article lui donne le droit de le faire, et lui permet de forcer le co-propriétaire vendeur ou le co-héritier du vendeur unique d'exercer le réméré pour le tout. Si donc le co-vendeur ou le co-héritier du vendeur, mis en demeure par l'acheteur d'exercer le réméré pour le tout ne l'exerce que pour une partie, son action doit être repoussée.

Art. 1559. Si la vente d'un héritage appartenant à plusieurs n'a pas été faite conjointement de tout l'héritage ensemble, mais par chacun d'eux de sa part seulement, chacun peut exercer séparément la faculté de réméré pour la part qui lui appartenait, et l'acheteur ne peut l'obliger à reprendre le tout.

Art. 1559. If the sale of an immoveable belonging to several owners be made not conjointly of the whole property together, but by each of them of his part only, they may exercise their right of redemption separately, each for the portion which belonged to him, and the buyer cannot oblige him to take back the whole.

N. 1671.

Je vous ai déjà parlé, sur l'article 1556, de la disposition de cet article. *Primus* et *Secundus* sont propriétaires par indivis d'un immeuble. Au lieu de le vendre conjointement à *Tertius*, comme le suppose l'article 1556, chacun d'eux vend séparément sa part avec faculté de réméré. Chacun d'eux alors pourra exercer le réméré pour sa part, et l'acheteur ne pourra le forcer à l'exercer pour le tout. La raison de cela c'est que chacun des vendeurs a fait alors une vente parfaitement indépendante.

Art. 1560. Si un héritage a été vendu à plusieurs acheteurs ou à un acheteur qui laisse plusieurs héritiers, la faculté de réméré ne peut être exercée contre chacun d'eux que pour sa part; mais s'il y a eu partage entre les co-héritiers, la faculté de réméré peut être exercée pour le tout contre celui d'entre eux auquel l'héritage est échu.

Art. 1560. If an immoveable have been sold to several buyers, or to one buyer who leaves several heirs, the right of redemption can be exercised against each of the buyers or co-heirs for his part only; but if there have been a partition of the property among the co-heirs, the right may be exercised for the whole property against any one of them to whom it has fallen.

N. 1672.

Le cas prévu par cet article est l'inverse de celui dont il est traité dans les articles 1556 et 1557. *Primus*, qui a vendu à réméré un immeuble à *Secundus* et *Tertius*, y veut exercer le réméré contre *Secundus*. Il ne peut l'exercer que pour la part de *Secundus*. Ceci était bien inutile à dire, car il est bien évident que l'un des acheteurs ne pourrait rendre au vendeur la part de son co-acheteur, sur laquelle il n'a aucun droit.

Il en serait de même si *Primus* ayant vendu un immeuble à réméré à *Secundus*, et *Secundus* étant décédé laissant deux héritiers, *Tertius* et *Quartus*, *Primus* voulait exercer le réméré contre *Tertius*; il ne pourrait l'exercer que pour la part

de celui-ci, et non pour celle de *Quartus*. Mais si *Secundus* et *Tertius* dans le premier cas, ou les héritiers de *Secundus* dans le second cas, ayant fait un partage de l'immeuble, tout celui-ci est échu à l'un des deux seulement, *Primus* pourra exercer le réméré contre lui pour le tout. Ceci est l'application de la règle que vous avez vue dans l'article 1123. Il s'agit là d'un cas d'indivisibilité *solutione tantum*.

SECTION II.

DE LA RESCISION DE LA VENTE POUR CAUSES DE LÉSION.

Art. 1561. Les règles concernant la rescision des contrats pour cause de lésion sont exposées au titre *Des obligations*. **Art. 1561.** The rules relating to the avoiding of contracts for cause of lesion are declared in the title *Of Obligations*.

C. 1001 et s.; N. 1674.

Ceci n'avait pas besoin d'être dit: vous l'avez déjà vu dans l'article 1473.

Les articles 1561a et 1561b, traitant de la reprise des terres, abandonnées, ainsi qu'ils se lisaient dans l'article 5812, S. ref., ont été abrogés par la loi 60 Vict., ch. 50.

CHAPITRE VII.

DE LA LICITATION.

Art. 1562. Si une chose mobilière ou immobilière commune à plusieurs propriétaires ne peut être partagée convenablement et sans **Art. 1562.** If a thing, either moveable or immovable, held in common by several proprietors cannot be partitioned conveniently and

partie; ou si dans un partage fait de gré à gré de biens communs, il s'en trouve quelques-uns qu'aucun des copartageants ne puisse ou ne veuille prendre, la vente s'en fait publiquement au plus haut enchérisseur, et le prix en est partagé entre les copropriétaires.

Les étrangers sont admis à enchérir à telle vente.

without loss, or if in a voluntary partition of a property held in common there be a part which none of the co-proprietors is able or willing to take, a public sale of it is made to the highest bidder, and the price is divided among them.

Strangers are admitted to bid at such sale.

C. 439, 698, 709; P. 1045; N. 1686.

Nous arrivons maintenant à certaines ventes particulières; la première dont il est question ici est celle qui a lieu sur licitation.

Vous avez déjà vu ce que c'est que la *licitation* lorsque nous avons étudié l'article 693. Personne ne peut être forcé de rester dans l'indivision.¹ Mais le partage en nature n'est pas toujours possible; alors on le remplace par une vente de la chose commune et un partage du prix. C'est ce qu'on appelle une *licitation*.

La licitation peut être volontaire ou forcée. Elle est volontaire lorsque tous les copropriétaires étant majeurs et capables s'accordent pour la faire. Ils peuvent alors convenir que les étrangers ne seront pas admis à enchérir.

Si les copropriétaires ne sont point d'accord, ou s'il y a parmi eux des mineurs ou des interdits, vous savez que le partage ne peut se faire qu'en justice. Si alors une licitation est nécessaire elle se fait devant le tribunal, et les étrangers sont nécessairement admis à enchérir.

Art. 1563. Le mode et les formalités à observer pour

Art. 1563. The manner and formalities of proceeding

¹ C. C. 689.

la licitation sont expliqués au Code de Procédure Civile. in sales by licitation are declared in the Code of Civil Procedure.

P. 1045 et s.; N. 1688.

Cet article renvoie à l'article 1045 du Code de Procédure Civile.

CHAPITRE VIII.

DE LA VENTE AUX ENCHÈRES.

Art. 1564. Les ventes par encan ou enchères publiques sont ou forcées ou volontaires.

Les règles concernant les ventes forcées sont énoncées aux chapitres septième et onzième de ce titre et au Code de Procédure Civile.

Art. 1564. Sales by auction or public outcry are either forced or voluntary.

The rules relating to forced sales are declared in chapters seven and eleven of this title, and in the Code of Civil Procedure.

Nous n'avons pas besoin de nous occuper ici des ventes aux enchères forcées parce qu'elles sont réglées par des lois spéciales.

Art. 1565. Nulle vente volontaire à l'encan de marchandises et effets ne peut être faite par une personne autre qu'un encanteur muni d'une licence, sauf les exceptions ci-après :

1° La vente d'effets appartenant à la couronne, ou saisis par un officier public, en vertu d'un jugement ou ordre d'un tribunal, ou confisqués ;

Art. 1565. The voluntary sale by auction of goods, wares, merchandise or effects, cannot be made by any person other than a licensed auctioneer, subject to the following exceptions :

1. The sale of goods or effects belonging to the Crown or seized by a public officer under judgment or process of any court or as being forfeited ;

2° La vente des biens de mineurs, vendus par licitation forcée ou volontaire;

3° La vente des biens, faite à un bazar, tenu pour des fins religieuses ou charitables, ou la vente des biens faite pour des fins religieuses;

4° La vente des biens et effets d'une personne décédée ou appartenant à une communauté de biens dissoute, ou à quelque église;

5° La vente faite par des habitants changeant de localité, dans les campagnes, sans but commercial, de leurs biens mobiliers, grains et bestiaux;

6° La vente, durant les expositions, des animaux de ferme que les sociétés d'agriculture y exhibent.

7° Les ventes pour taxes municipales, en vertu des lois municipales. *S. ref.*, art. 5813.

Il est opportun de reproduire ici les articles 233, et 234, et 235 de la loi des licences de Québec (63 Vict., ch. 12), qui se lisent comme suits

“233. Les biens et effets suivants sont exempts d'être vendus par un *encanteur* muni de licence, et la vente

2. The sale of goods of minors by forced or voluntary licitation;

3. The sale of property, at any bazar held for religious or charitable purpose, or the sale of property for religious purposes;

4. The sale of goods and effects belonging to deceased persons or to any dissolution of community, or to any church;

5. The sale of personal property, grain, or cattle for non-commercial purposes by the inhabitants of the rural districts, removing from the locality;

6. The sale at exhibitions of farm animals exhibited by agricultural societies;

7. Sale for municipal taxes under municipal laws. *R. S. Q.* 5813.

This article is modified by the following sections of the Revised Statutes of the Province (53 V., c. 16, s. 2).

“943. The following property and effects need not be sold by a licensed auctioneer, and sales thereof by auction,

d'iceux par encan n'est pas sujette au droit mentionné dans l'article 235, savoir:—

Les biens mobiliers et immobiliers appartenant à la couronne,—ceux vendus en justice,—ceux vendus après confiscation,—ceux d'une personne décédée,—ceux appartenant à une communauté dissoute ou à une église, ou qui sont vendus à un bazar tenu pour des fins religieuses ou charitables, ou vendus pour des fins religieuses, ou en paiement de redevances municipales en vertu du Code municipal ou de toute autre loi régissant les municipalités;—les biens mobiliers et immobiliers, grains et bestiaux vendus pour des fins non commerciales, dans les districts ruraux par des habitants, par licitation volontaire ou forcée;—les animaux de ferme envoyés par des sociétés d'agriculture aux expositions et vendus pendant la durée de ces expositions.

234. Les biens et effets suivants vendus à l'encan et par criée en cette province et adjugés au plus offrant et dernier enchérisseur, ou au

are exempt from the duty mentioned in Article 943*b*, to wit:—

“The moveable and immoveable property of the Crown—those sold by authority of justice—those sold through confiscation, those of a deceased person—those belonging to any dissolution of community, or to any church, or which are sold at any bazar held for religious or charitable purposes, or which are sold in payment of municipal taxes under the Municipal Code, or any other law regulating municipalities.

“Moveable and immoveable property, grain and cattle sold for non-commercial purposes by the inhabitants of the rural districts removing from the locality, and the property of minors sold by forced or voluntary licitation.”

“Farm animals exhibited by agricultural societies at an exhibition and sold during the time of such exhibition.”

“943*a*. The following property and effects sold by auction and outcry in this Province, and adjudged to the highest and last bidder

moins offrant et dernier enchérisseur, doivent l'être par un encanteur muni de licence, savoir :

Les biens mobiliers et immobiliers, effets, marchandises et fonds de commerce, ainsi que les dettes actives d'une personne qui a fait cession en vertu de la loi concernant la cession de biens.

Toutefois le curateur aux biens d'une personne qui en fait cession en vertu de la loi, peut lui-même vendre ces biens à l'encan en prenant une licence d'encanteur, (tel qu'amendé par 1 Ed. VII, ch. 11.)

" 235. Les ventes par encan de biens immobiliers et celles par encan de meubles et effets de ménage en usage, y compris les tableaux, peintures et livres, faites en vertu de l'article 234, sont assujetties à un droit de un pour cent sur le prix de la vente, lequel doit être payé par l'encanteur au percepteur du revenu, aux dépens du vendeur, et retenu sur le produit de la vente, à moins de stipulation expresse, dans les conditions de la vente, que le droit sera payable par l'acheteur, et dans ce cas ce droit est ajouté à son prix d'achat.

therefor, must be sold by a licensed auctioneer, to wit:

" All moveable and immovable property, effects, goods and stock in trade, as well as the assets of a person who has made an assignment under the law respecting the abandonment of property.

" The curator of the property of any person who has made an abandonment of his property under the law, may however, himself sell such property at auction, by taking out an auctioneer's license."

" 943b. Sales by auction of immovable property, and sales by auction of household furniture and effects in use, including therein pictures, paintings, and books, under the preceding article, shall be subject to a duty of one per cent on the amount thereof, which duty shall be paid by the auctioneer to the Collector of Provincial Revenue, out of the proceeds of the sale, at the cost of the seller, unless an express stipulation be made, in the conditions of sale, that such duty shall be paid by the buyer, in which case the duty shall be added to the price."

Art. 1566. La vente par encan, faite contrairement aux dispositions contenues dans le dernier article ci-dessus, n'est pas nulle; elle soumet seulement les contrevenants aux pénalités imposées par la loi.

Art. 1566. A sale by auction contrary to the provisions contained in the last preceding article, is not null; it merely subjects the contravening parties to the penalties imposed by law.

Les dispositions de l'article 1565 sont plutôt de droit administratif que de droit civil. Vous en avez la preuve dans le fait que si une vente à l'encan est faite sans qu'on ait observé les dispositions de l'article 1565 elle n'est pas nulle. Il est donc inutile pour moi de vous expliquer ces dispositions de l'article 1565 qui, du reste, sont très faciles à comprendre.

Art. 1567. L'adjudication d'une chose à une personne sur son enchère, et l'entrée de son nom sur le livre de vente de l'encanteur, complètent la vente, et elle devient propriétaire de la chose aux conditions publiés par l'encanteur, nonobstant la règle contenue en l'article 1235. Le contrat, à dater de ce moment, est régi par les dispositions applicables au contrat de vente.

Art. 1567. The adjudication of a thing to any person or his bid or offer, and the entry of his name in the sale-book of the auctioneer completes the sale to him, and he becomes owner of the thing, subject to the conditions of sale announced by the auctioneer, notwithstanding the rule contained in article 1235. The contract from that time is governed by the rules applicable to the contract of sale.

La vente à l'encan ne diffère de la vente de gré à gré que quant à la manière dont le contrat doit être fait. Toute enchère constitue, de la part de l'enchérisseur, une promesse d'acheter au prix de son enchère, mais elle n'entraîne pas une promesse de vendre s'il y a d'autres enchères plus élevées.

Ou, si l'on veut, l'enchère acceptée par l'encanteur constitue une promesse d'acheter de l'enchérisseur et une promesse de vendre de la part de l'encanteur, mais ces deux promesses sont à la condition qu'il n'y ait pas d'enchères plus élevées.

Il existe une impression très généralement répandue dans le public, à l'effet qu'il faut deux enchères pour que l'encanteur soit obligé de vendre; c'est une erreur: l'encanteur peut bien refuser une enchère, mais dès qu'il l'accepte, il s'engage à vendre au prix de cette enchère s'il n'y a pas d'enchère plus élevée. Pour qu'il en soit autrement il faut que l'encanteur ait déclaré qu'il ne s'engageait à vendre sur aucune enchère.

Mais quand la vente aux enchères a-t-elle lieu? Quand le contrat de vente est-il alors complet? C'est seulement lorsque deux conditions ont été accomplies: 10. Que la chose ait été adjugée à l'enchérisseur; 20. Que le nom de celui-ci ait été inscrit dans le livre de l'encanteur. Jusque là il n'y a point de vente mais tout au plus une promesse de vente. En conséquence, l'enchérisseur n'est pas devenu propriétaire de la chose sur laquelle il a enchéri. Si donc l'encanteur vend et livre la chose à un autre, l'enchérisseur n'a pas d'action en revendication contre celui-ci. Il a tout au plus une action en dommages contre l'encanteur.

Il arrive souvent qu'il se fait des ventes par encan aux portes des églises par des crieurs publics, pour vendre le ménage de cultivateurs ou de journaliers qui partent pour aller demeurer ailleurs; ces ventes ne se font pas généralement par des encanteurs de profession. Celui qui est alors chargé de vendre est un encanteur au sens de notre article, et la vente qu'il fait est une vente à l'encan. Mais comme généralement il ne tient pas de livre, quand la vente est-elle alors complète? Je crois qu'il faut dire que c'est lorsque la chose est adjugée à un enchérisseur.

Ordinairement, avant de commencer une vente à l'encan l'encanteur annonce que la vente est faite sans garantie ou sous telle ou telle autre condition. Cet avis lie-t-il tous ceux qui viennent enchérir, alors même qu'ils n'en auraient pas eu connaissance? Lie-t-il des personnes qui sont arrivées après

que l'encan a été commencé? On aurait pu croire qu'il fallait répondre dans la négative, mais le texte de notre article dit le contraire. Il décide que la vente est alors faite aux conditions publiées par l'encanteur. Cela est fondé sur ce que tout enchérisseur est censé avoir voulu se soumettre à ces conditions annoncées d'avance par l'encanteur.

Que veut dire le renvoi à l'article 1235? Comme vous le savez, cet article est celui qui exige un écrit pour faire la preuve de certaines ventes dans les matières commerciales. Il n'a rien à faire, vous le savez, avec les conditions de la vente, ni avec la formation du contrat de vente. C'est donc par inadvertance que notre article y renvoie, car il ne contient rien qui soit en contradiction avec ses dispositions.

Mais si l'adjudication est censée faite aux conditions fixées d'avance par l'encanteur, il faut que ces conditions aient été *publiées*, c'est-à-dire, annoncées publiquement dans les journaux, ou annoncées à tous ceux qui assistent à l'encan au moment où il va commencer. Si donc l'encanteur ne les a fait connaître qu'à quelques personnes elles ne lient point les adjudicataires qui ne les ont point connues.

Doit-on conclure du renvoi que notre article fait à l'article 1235 que toutes les ventes à l'encan en matières commerciales peuvent être prouvées par témoins? Non, je crois; mais au lieu que les ventes commerciales ordinaires, lorsque le montant en jeu dépasse \$50, ne peuvent être prouvées qu'au moyen d'un écrit signé par la partie qu'on veut tenir pour obligée, ici elles seront prouvées par l'inscription du nom de l'adjudicataire dans le livre de l'encanteur.

Quant aux obligations qu'elle produit, la vente à l'encan a le même effet qu'une vente ordinaire. Par conséquent, à moins d'une stipulation contraire entre l'encanteur et l'adjudicataire, ou d'un avis public qui, comme nous venons de le voir, équivaut à une stipulation, la vente aux enchères produit les mêmes obligations pour le vendeur que la vente ordinaire. Par conséquent, le vendeur doit livrer la chose vendue à l'acheteur et le garantir contre l'éviction et contre les vices redhibitoires.

Art. 1568. Si l'acheteur ne paie pas le prix auquel la chose lui a été adjugée, conformément aux conditions de la vente, le vendeur peut, après en avoir donné avis suffisant et selon l'usage, remettre la chose en vente à l'enchère, et si la revente de la chose rapporte un prix moindre que celui pour lequel elle avait été adjugée au premier acheteur, le vendeur a droit de répéter de lui la différence ainsi que tous les frais de la vente. Mais si la revente rapporte un prix plus élevé, le premier acheteur n'en retire aucun profit au delà des frais de la revente, et il ne lui est pas permis d'y enchérir.

Art. 1568. If the purchaser do not pay the price at which the thing was adjudged to him, in conformity with the conditions of sale, the seller may, after having given reasonable and customary notice thereof, again expose the thing to sale by auction, and if at the resale the price obtained for the thing be less than that for which it was adjudged to the first purchaser, the seller may recover from him the difference and all the expenses of the resale. But if at the resale a greater price be obtained for the thing, the first purchaser is not entitled to the benefit thereof, beyond the expenses of the resale, and he is not allowed to bid at such resale.

On suppose qu'une vente a été faite aux enchères, et que l'acheteur ne paie pas le prix au moment où il le devrait payer d'après les conditions de la vente. Dans une vente ordinaire le vendeur pourrait alors, en vertu de l'article 1543, demander la résolution de la vente, alors même qu'il n'y aurait eu aucune stipulation à cet effet. Il pourrait même demander des dommages. Mais s'il s'agit d'un immeuble, le vendeur non payé n'aurait pas le droit de demander la résolution du contrat faute du paiement du prix, à moins que cela n'eût été stipulé expressément.

Voilà pour les ventes ordinaires. Mais, s'il s'agit d'une vente aux enchères, il n'y a aucune distinction à faire entre la

vente de meubles et la vente d'immeubles. Si l'acheteur ne paie pas le prix stipulé tel que convenu, la vente est résolue de plein droit, sans même que le vendeur soit obligé de prendre une action pour en faire prononcer la résolution.

Non seulement la vente est résolue, mais le vendeur peut de suite remettre la chose vendue aux enchères pour la revendre. Toutefois le vendeur ne peut ainsi revendre la chose qu'il a déjà vendue sans en avoir donné avis. Quel est l'avis qu'il doit donner? Le Code se contente de dire qu'il doit être suffisant, et il est suffisant s'il permet à ceux qui voudraient enchérir de savoir que la chose est remise aux enchères. Ce sera au tribunal appelé à décider la question à dire si l'avis qui a été donné était suffisant. Le tribunal sera saisi de la question par l'action que le vendeur intentera contre l'acheteur pour se faire payer par celui-ci la différence entre le prix auquel la chose lui a été adjugée et celui auquel elle a été revendue.

Remarquez que l'avis dont il s'agit c'est un avis public, et non pas seulement un avis à l'adjudicataire.

Si la chose est revendue ainsi à un prix inférieur à celui pour lequel elle avait été adjugée, l'adjudicataire doit payer à titre de dommages la différence entre les deux prix, ainsi que tous les frais de la revente et de l'avis qui a dû la précéder.

Le Code ne dit rien d'un cas qui peut se présenter: c'est celui où la chose est revendue exactement pour le même prix pour lequel elle avait été vendue d'abord. Il ne peut être question alors pour le vendeur de demander une différence de prix qui n'existe pas; mais pourra-t-il exiger les frais de la revente? Bien que le texte de notre article ne soit pas clair, je crois qu'il faut répondre dans l'affirmative. D'abord, le texte de l'article 1568 donne droit au vendeur d'exiger et la différence de prix et les frais de revente, et, en second lieu, d'après le droit commun seulement, l'acheteur doit être responsable des dommages qu'il a causés au vendeur en le forçant de revendre.

Mais si, au lieu d'avoir revendu la chose moins cher, le

vendeur l'a vendue plus cher, l'acheteur n'a pas le droit de se faire payer la différence entre les deux prix. Cela peut paraître injuste d'abord, mais si l'on y regarde de près on trouve qu'il n'y a aucune injustice à traiter ainsi l'acheteur, parcequ'en ne payant pas le prix il a montré qu'il ne tenait pas à la chose. Du reste, il n'y a plus aucun droit.

Ce que nous venons de voir suppose que la chose vendue est restée en la possession du vendeur. Mais si elle a été livrée à l'acheteur et que celui-ci l'ait revendue, celui à qui il l'a revendue est à l'abri de toute revendication, s'il s'agit d'une chose mobilière.¹

Même s'il s'agit d'une chose immobilière, celui qui achète de l'adjudicataire qui n'a pas payé le prix est à l'abri de toute revendication si cet adjudicataire a fait enregistrer son contrat de vente et a revendu à un tiers qui a fait enregistrer le sien et qui a payé le prix.²

Il paraît bien dur de ne pas permettre à l'acheteur d'enchérir à la revente que fait le vendeur, mais il a mérité d'être traité ainsi parcequ'il a abusé du droit d'enchérir.

CHAPITRE IX.

DE LA VENTE DES VAISSEAUX ENRÉGISSTRÉS.

Art. 1569. Ce qui concerne spécialement la vente des vaisseaux et bâtiments enregistrés se trouve dans le quatrième livre de ce code au titre *Des Bâtiments Mar-chands*.

Art. 1569. Special provisions concerning the sale of registered ships or vessels are contained in the fourth book of this code in the title *Of Merchant Shipping*.

C. 2359 et s.

Vous verrez dans le Cours de droit Commercial le développement de cet article.

¹ C. C. 2268.

² C. C. 2098.

CHAPITRE X.

DE LA VENTE DES CRÉANCES ET AUTRES CHOSES INCORPORELLES.

SECTION I.

DE LA VENTE DES CRÉANCES ET DROITS D'ACTION.

Art. 1570. [La vente des créances et droits d'action contre des tiers est parfaite entre le vendeur et l'acheteur, par l'exécution du titre, s'il est authentique, ou sa délivrance, s'il est sous seing privé.]

Art. 1570. [The sale of debts and rights of action against third persons, is perfected between the seller and buyer by the completion of the title, if authentic, or the delivery of it, if under private signature.]

N. 1689.

Il s'agit ici de la vente des créances et des droits d'action. Il est inutile de vous expliquer ce que c'est qu'une créance, comme, par exemple, la créance de celui qui est créancier d'une obligation garantie par une hypothèque.

Quant aux droits d'action, cela comprend, par exemple, une action en dommage, une action en résolution de vente, une action en réméré.

Il ne faut pas oublier que, dans le Code, lorsqu'on dit que la vente est parfaite, on veut dire qu'elle transporte à l'acheteur le bien qui est vendu. Ce que veut dire notre article c'est donc que si, par exemple, *Primus* vend à *Secundus* une créance de \$1,000 qu'il a contre *Tertius*, cette créance est de suite transférée à *Secundus* en ce qui concerne *Primus* et *Secundus* eux-mêmes, et en face de *Primus* c'est *Secundus* qui est maintenant le créancier. En conséquence, si, sans que la vente lui ait été signifiée, *Tertius* paye à *Secundus*, la quittance que donnera celui-ci le libèrera complètement. Si *Primus* voulait ensuite se faire payer par *Tertius*, celui-ci ferait rejeter son action.

Pour la même raison, si *Primus* voulait se faire payer par *Tertius*, alors que celui-ci n'a point encore payé *Secundus*, *Tertius* pourrait refuser de le payer en lui disant qu'il n'est plus son créancier.

L'exécution du titre dont parle notre texte veut dire la passation du contrat de vente. Le rédacteur de l'article a supposé ce qui a lieu le plus souvent, que la vente est faite par écrit.

Si la vente a été faite par un écrit sous seing privé, l'acheteur devient immédiatement créancier par la remise qui lui est faite des titres. Par exemple, dans la cause de la Banque de Toronto vs. the St. Lawrence Insurance Company, un nommé Eaton avait transporté à la Banque diverses polices d'assurances. Son fonds de magasin ayant été incendié, la Banque poursuit la Compagnie d'assurance de Québec pour faire décider, quant aux autres compagnies d'assurance, la question de savoir si elle était responsable des dommages causés par l'incendie. Le jugement ayant été rendu contre la Compagnie d'assurance de Québec, la Banque de Toronto poursuit la St. Lawrence Insurance Company en vertu du transport qui lui avait été fait par Eaton.

Art. 1571. L'acheteur n'a pas de possession utile à l'encontre des tiers, tant que l'acte de vente n'a pas été signifié et qu'il n'en a pas été délivré copie au débiteur; il peut cependant être mis en possession par l'acceptation du transport que fait le débiteur: sauf les dispositions contenues en l'article 2127.

Art. 1571. The buyer has no possession available against third persons until signification of the act of sale has been made, and a copy of it delivered to the debtor. He may, however, be put in possession by the acceptance of the transfer by the debtor, subject to the special provisions contained in article 2127.

C. 1174, 1192; P. 692; N. 1690.

Ce que nous venons de voir ne concerne que les relations du vendeur et de l'acheteur. Mais quant aux tiers, la vente ne

peut leur être opposée que si elle a été signifiée au débiteur, et si une copie de l'acte de vente lui a été remise, ou bien s'il a accepté le transport, c'est-à-dire, a reconnu l'acheteur pour son créancier.

Comment doit se faire la signification au débiteur et la remise de la copie de l'acte de vente? Jusqu'au jugement du Conseil Privé dans la cause de la Banque de Toronto vs. The St. Lawrence Insurance Company, on considérait qu'il fallait que la vente fût signifiée par un notaire. Dans la cause en question, voici comment la signification avait été faite. La vente avait eu lieu à Toronto, par un écrit sous seing privé. Cet écrit fut envoyé à ontréal à Messieurs MacMaster et MacLennan. Ceux-ci en ayant fait faire une copie, envoyèrent un de leurs clerks au bureau de la Compagnie St. Lawrence pour la lui remettre. Le clerk, en remettant au secrétaire de la Compagnie la copie ainsi faite par Messieurs MacMaster et MacLennan, l'avertit que l'original était au bureau de ces messieurs, et qu'il pouvait y aller en prendre connaissance. La Compagnie ayant refusé de reconnaître cette signification comme une signification légale, refusa de payer. Poursuivie par la Banque de Toronto l'action de celle-ci fut déboutée par la Cour Supérieure, et le jugement de celle-ci fut confirmé par la Cour d'Appel. Mais il fut cassé par le Conseil Privé. Celui-ci a décidé que le Code n'ayant point indiqué comment devait se faire la signification d'une vente de créances, un avis verbal au débiteur suffisait, et qu'une copie faite n'importe comment de l'acte de vente pouvait être remise au débiteur. Le Conseil Privé a même exprimé l'opinion que la signification de l'action de la Banque constituait une signification suffisante de la vente.

Cette opinion est contraire à la jurisprudence qui a été invariablement suivie chez nous depuis la mise en vigueur du Code Civil, c'est-à-dire, depuis le 1er août 1866.¹ Elle revient à dire qu'on peut intenter une action avant de l'avoir.

Quels sont les tiers dont il est question ici? Ce sont tous

¹ Law Journal pour 1903, page 14.

Vol. V, 9.

ceux qui n'ont pas été parties à la vente. Cela comprend d'abord le débiteur de la créance cédée, ou celui contre lequel existe le droit d'action cédé. Cela comprend aussi ceux à qui le vendeur aurait ensuite revendu la créance qui a été cédée. Cela comprend enfin ceux qui auraient saisi cette créance sur le débiteur comme appartenant encore au vendeur. Pour eux c'est comme si la vente n'avait pas eu lieu.

Dans la cause que je viens de citer, le Conseil Privé a exprimé des doutes sur le point de savoir si le cédé, c'est-à-dire, le débiteur, devait être considéré comme un tiers. Cela explique pourquoi il a exprimé l'opinion que la signification de l'action est une signification suffisante du transport. Mais cette opinion est contraire à la jurisprudence ancienne et moderne, ainsi qu'à la jurisprudence suivie chez nous depuis la mise en vigueur du Code Civil.

L'article 1571, par le renvoi qu'il fait à l'article 2127, tendrait à faire croire que celui-ci contient une exception à la règle qu'il pose. L'article 2127 exige que le transport des créances enrégistrées soit lui-même enrégistré, et qu'un double du certificat constatant l'enrégistrement soit fourni au débiteur avec la copie du transport. Si cette formalité n'est pas observée le transport de la créance est sans effet contre celui auquel elle a ensuite été transportée et qui a rempli les formalités dont je viens de parler.

Art. 1571a. Si, dans le cas de vente d'une dette ou d'un droit d'action, le débiteur a quitté la province ou n'y a jamais eu son domicile, la signification de l'acte de vente, requise par l'article 1571, peut se faire en publiant un avis de la vente, deux fois en langue française dans un papier-nouvelles publié en langue française, et

Art. 1571a. Whenever, in the case of a sale of a debt or a right of action, the debtor has left or has never had his domicile in this Province, the signification of the sale required by article 1571 may be effected, by publishing a notice of said sale, twice in the French language, in a newspaper published in the French language, and twice

deux fois en langue anglaise, dans un papier-nouvelles publié en langue anglaise, dans le district où la dette a été contractée, ou dans le district où l'action peut être intentée; et en l'absence de ces papiers-nouvelles dans le district, dans de pareils papiers-nouvelles publiés dans l'endroit le plus voisin du district.

La délivrance d'une copie de l'acte de vente, requise par l'acte 1571, peut se faire en laissant cette copie pour le débiteur entre les mains du protonotaire du district où la dette a été contractée ou dans le district où l'action peut être intentée.

in the English language, in a newspaper published in the English language, in the district in which the debt was contracted or in which the action may be instituted; and in default of either of such newspaper in such district, then in similar newspapers of the nearest locality.

The delivery of a copy of the deed of sale required by the said article 1571 may be effected, by leaving such copy for the debtor in the hands of the prothonotary of the district in which the debt was contracted or of the district in which the action may be brought.

On a voulu faciliter la signification du transport lorsque le débiteur de la créance vendue, ou celui contre lequel existe l'action transportée, a quitté la Province, ou n'y a jamais eu de domicile. L'article 1571a permet alors de faire la signification en publiant deux fois dans un journal français et deux fois dans un journal anglais du district où la dette a été contractée, ou du district dans lequel l'action peut être intentée, un avis faisant connaître que la vente a eu lieu. S'il n'y a pas de journaux dans ce district la publication de l'avis peut se faire dans les journaux du district voisin.

Quant à la copie de l'acte de vente qui, d'après l'article 1571, doit être remise au débiteur lors de la signification, elle peut alors être remise entre les mains du protonotaire du district où la dette a été contractée, ou du district où l'action transportée peut être intentée.

Art. 1571b. Lorsque, dans l'un ou l'autre des cas mentionnés dans l'article précédent, une action a été intentée contre le débiteur, la signification de l'action, de la manière prescrite par l'article 136 du Code de procédure civile, est une signification suffisante de l'acte de vente, si dans l'ordre publié en vertu de cet article, il est fait mention et description de la vente; et la production d'une copie de l'acte de vente avec le rapport de l'action est une délivrance suffisante d'elle au débiteur.

Art. 1571b. Whenever in either of the cases mentioned in the preceding article, an action has been brought against the debtor, the service of the action in the manner prescribed by article 136 of the Code of Civil Procedure, is a sufficient signification of the deed of sale, if in the order published in virtue of the said article, the sale is mentioned and described; and the filing of a copy of the deed of sale together with the return of the action, is a sufficient delivery thereof to the debtor.

Si, dans les deux cas mentionnés par l'article 1571a, l'action a été intentée contre le débiteur, la signification de cette action au moyen d'un avis dans les journaux, tel que prescrit dans l'article 136 du Code de Procédure civile, est considéré comme une signification suffisante de la vente, si dans cet avis il est fait mention de cette vente. Dans ce cas, la copie de l'acte de vente, qui ordinairement doit être remise au débiteur lorsqu'on lui fait la signification du transport, peut être produite au greffe avec l'action.

Art. 1571c. Lorsqu'une universalité de rentes ou de dettes a été vendue, la signification de la vente, requise par l'article 1571, peut se faire en publiant l'acte de vente, de la manière prescrite par l'article 1571a, et la délivrance de la copie peut

Art. 1571c. Whenever a whole class of rents or debts collectively are sold, the signification of the sale required by article 1571 may be effected by causing the deed of sale to be published in the manner prescribed by article 1571a, and the delivery of the

être faite, en déposant une copie du contrat de vente dans le bureau du protonotaire du district dans lequel la succession est ouverte ou dans lequel sont situées les propriétés grevées de ces dettes, ou du district dans lequel est ou était le principal siège des affaires du créancier originaire.

La publication et le dépôt sont une signification et délivrance suffisantes à l'égard de chaque débiteur individuellement.

copy may be effected by depositing a copy of the deed of sale in the office of the prothonotary of the district in which the succession opened, or in which the lands are situated charged with such debts, or of the district in which is or was the chief place of business of the original creditor.

Such publication and deposit, once made, shall be a sufficient signification and delivery with respect to each debtor individually.

CEDULE.

Formule en rapport avec l'article 1571a.

A (*nom et désignation du débiteur*).

Avis vous est donné par les présentes que la créance (ou droit d'action) que (*nom du créancier vendeur*) possédait contre vous en vertu de (*description du titre sur lequel la créance ou le droit est fondé*) a été vendu et transporté à (*nom, désignation et résidence du créancier acheteur*) en vertu d'un acte (*notarié ou sous seing privé*) fait à , en date du jour de , en l'année , en présence de (*témoin ou nom du notaire*.)

Notice is hereby given you that the debt (or right of action) which (*name of the selling creditor*) had against you by virtue of (*description of the title on which the debt or the right is founded*) has been sold and conveyed to (*name, designation and residence of the purchasing creditor*) by virtue of an instrument (*before notaries or by private writing*) executed at the day of in the year in the presence of (*witness or the name of the notary*).

Voici le cas prévu par cet article, et qui se présente très souvent en pratique. Un commerçant étant tombé en faillite, et un curateur ayant été nommé par la Cour pour liquider sa faillite, ce curateur autorisé par un juge vend en bloc, à tant par piastre, les créances du failli. Au lieu de signifier la vente à chaque débiteur, il peut se contenter de la publier comme dans le cas de l'article 1571a. La copie de l'acte de vente est alors déposée au bureau du protonotaire du district où était le siège des affaires du failli, ou de celui du district dans lequel sont situés les immeubles hypothéqués à ces créances.

Ce que je viens de vous dire de la vente des crédits d'un failli s'applique de la même manière lorsque l'on vend des crédits formant partie d'une succession ou des rentes constituées.

S'il s'agit d'une succession, l'acte de vente peut aussi être déposé au bureau du protonotaire dans le district dans lequel elle s'est ouverte.

Art. 1572. Si, avant la signification de l'acte par l'une des parties au débiteur, ce dernier paie au vendeur, il est libéré.

Art. 1572. If before the signification of the act by one of the parties to the debtor he have paid to the seller, he is discharged.

N. 1691.

La disposition de cet article montre bien que le débiteur cédé est un tiers, puisque si l'acte de vente ne lui est pas signifié il peut payer au vendeur comme si la vente n'avait pas eu lieu.

Art. 1573. Les deux derniers articles qui précèdent ne s'appliquent pas aux lettres de change, billets, chèques ou mandats sur banquier, payables à ordre ou au porteur, dont la cession ne requiert

Art. 1573. The two last preceding articles do not apply to bills, notes or bank checks payable to order or to bearer, no signification of the transfer of them being necessary; nor to debentures

pas de signification; non plus qu'aux *déventures* pour le paiement de sommes d'argent; ni au transport des actions dans les fonds de compagnies incorporées, qui est réglé par les actes d'incorporation ou les règlements respectifs de ces compagnies.

Les billets pour deniers ou pour la livraison de grains ou autres choses, payables à ordre ou au porteur, peuvent être transportés par endossement ou délivrance, sans signification, soit qu'il soient faits d'une manière absolue ou sous condition.

for the payment of money, nor to transfers of shares in the capital stock of incorporated companies, which are regulated by the respective acts of incorporation or the by-laws of such companies.

Notes for the delivery of grain or other things, or for the payment of money, and payable to order or to bearer, may be transferred by endorsement or delivery, without notice, whether they are payable absolutely or subject to a condition.

P. 666, 667.

Le premier alinéa de cette article ne présente aucune difficulté: il a toujours été admis que les créances constatées par des effets négociables pouvaient se transférer par la remise à l'acheteur de la possession de l'écrit, avec ou sans l'endossement du vendeur, suivant que l'effet est fait à ordre ou au porteur. S'il est au porteur il est payable à quiconque en est en possession.

Quant aux *déventures*, ou plutôt aux *obligations*, comme on les appelle en France, ce sont tout simplement des billets au porteur.

La disposition de cet article sur le transport des actions dans les compagnies incorporées montre bien ce que je vous ai dit sur l'article 387, que ces actions ne sont au fond que de simples créances de dividendes.

J'appelle votre attention d'une manière spéciale sur le dernier alinéa de notre article. Je vous prie de remarquer qu'il ne s'y agit pas de billets de commerce ni d'autres effets de com-

merce, mais de billets par lesquels une personne s'est engagée à livrer une certaine quantité de grains ou d'autres choses de quantité purement ou simplement, ou sous condition, ou bien à payer une somme d'argent sous condition. Tel est par exemple, le cas de ce qu'on appelle les *advance notes*. Ce sont des billets donnés aux matelots à compte de leurs gages, mais qui ne deviennent payables que lorsque le navire sur lequel ils sont engagés a pris la mer. Ces billets étaient très communs autrefois, parce que très souvent les matelots désertaient, mais on ne les voit guère aujourd'hui.

Les billets dont il est question dans le dernier alinéa de notre article ne sont pas des effets de commerce. Ce ne sont même pas de véritables billets, parce que, comme vous le verrez dans le cours de Droit Commercial, pour qu'un écrit constitue un billet, il faut qu'il contienne une promesse de payer une somme d'argent sans condition.

Notre article dit que ces billets se transportent sans aucune signification par l'endossement du cédant, ou par la remise qu'il en fait au cessionnaire. Cela n'est pas parfaitement exact: ces billets peuvent bien se transporter par la simple délivrance s'ils sont au porteur, mais s'ils sont à ordre la créance qu'ils constatent n'est transportée que s'il sont endossés par celui qui en est le propriétaire, et s'ils sont ensuite remis au cessionnaire.

Art. 1574. La vente d'une créance ou autre droit, en comprend les accessoires, tels que cautionnements, privilèges et hypothèques.

Art. 1574. The sale of a debt or other right includes its accessories, such as securities, privileges and hypothecs.

C. 1499, 1988, 2127; N. 1692.

Ce que dit cet article allait de soi: ces garanties, qui n'ont aucune valeur pour le vendeur après la vente, sont souvent une considération importante dans la fixation du prix payé par l'acheteur.

Vous voyez que pour que le cautionnement, le privilège ou l'hypothèque qui garantissent la créance soient transportés

avec la créance, il n'y a pas besoin d'en parler dans l'acte de transport. C'est donc inutilement que dans celui-ci les notaires disent, la plupart du temps, que le vendeur cède, outre ses droits et actions, ses noms, raisons, privilèges et hypothèques.

Art. 1575. Les arrérages d'intérêts accrus avant la vente ne sont pas compris comme accessoires de la dette.

Art. 1575. Arrears of interest accrued before the sale are not included in it as an accessory of the debt.

Voici le cas supposé par cet article. Une obligation de \$1,000 est due à *Primus* par *Tertius*; elle porte 6 pour cent d'intérêt payable le 2 juillet. *Primus* vend sa créance à *Secundus* le 2 juin, alors qu'il y a 11 mois d'intérêts accrus. *Secundus* n'aura pas droit au total du versement d'intérêt qui deviendra échu le 2 juillet; il n'aura droit d'en toucher qu'un mois. Tous les intérêts accrus avant la vente appartiendront à *Primus*, le vendeur.

Comme vous le voyez, on applique ici la règle que vous avez vue dans l'article 451, d'après laquelle les fruits civils s'acquiert jour par jour.

Je vous prie de ne pas confondre les *intérêts accrus*, c'est-à-dire, qui ont couru, avec les *intérêts échus*, c'est-à-dire qui sont exigibles. Ces derniers intérêts appartiennent à l'acheteur et non au vendeur.

Dans le cas que je viens de supposer, il y a 11 mois d'intérêts d'accrus mais il n'y en a pas d'échus.

Art. 1576. Celui qui vend une créance ou autre droit, doit garantir qu'elle existe et lui est due, quoique la vente soit faite sans garantie: sauf néanmoins l'exception contenue en l'article 1510.

Art. 1576. The seller of a debt or other right is bound by law to the warranty that it exists and is due to him, although the sale is without warranty.

Subject nevertheless to the exception declared in article 1510.

Le vendeur d'une créance garantit qu'elle existe, c'est-à-dire, qu'il en est le créancier, mais il ne garantit pas que celui qui la doit est capable de la payer, qu'il est solvable. Il en est de cette vente comme de la vente d'un cheval: le vendeur du cheval garantit bien qu'il en est le propriétaire, mais il ne garantit pas que le cheval a telle ou telle qualité.

Le renvoi à l'article 1510 veut dire que l'on peut vendre une créance sans garantie. En ce dernier cas le vendeur doit cependant restituer le prix, à moins que la vente n'ait été faite aux risques et périls de l'acheteur. L'acheteur alors n'a pas le droit de se faire restituer le prix de la vente s'il est évincé de la créance, c'est-à-dire, s'il est déclaré- qu'elle n'était pas due.

La vente est censée avoir été faite aux risques et périls de l'acheteur s'il savait qu'il y avait danger qu'elle fût contestée et déclarée n'être pas due.

Je vous prie de faire attention, lorsque vous rédigez des actes de ventes de créances, de ne pas y mettre machinalement une clause que je vois constamment, et dont les parties à l'acte ne comprennent pas le sens la plupart du temps. Cette clause consiste à dire que la vente est faite *avec garantie de fournir et faire valoir*. Cette clause veut dire que le vendeur répond de la solvabilité du débiteur de la créance vendue.

Pour vous montrer l'importance qu'il y a de faire attention à ne pas mettre cette clause sans l'avoir expliquée aux parties, je vais vous citer un fait qui est venu à ma connaissance personnelle. Deux personnes parlaient d'une troisième, et s'accordaient à dire que sa solvabilité était bien douteuse. L'un des interlocuteurs dit à l'autre qu'il donnerait à bien bon marché une créance de \$500 qu'il avait contre celui dont il était question. L'autre interlocuteur déclara qu'il était prêt à acheter s'il voulait la lui vendre pour \$50 comptant. Le marché fut conclu, et on alla chez un notaire passer l'acte de transport. Le notaire mit dans l'acte cette clause par laquelle le vendeur s'obligeait à fournir et faire valoir. L'acheteur croyant qu'il s'agissait là d'une de ces clauses de style comme on en voit si souvent dans les actes de notaires, signa sans

objecter. Au bout d'un an son acheteur n'ayant pu réussir à se faire payer les \$500 vint lui demander de les lui payer. Je n'ai pas besoin de vous dire la surprise du vendeur. Cependant, il lui fallut s'exécuter, et payer \$500 pour une créance qu'il n'avait vendue que \$50.

Art. 1577. Lorsque le vendeur, par une simple clause de garantie, répond de la solvabilité du débiteur, cette garantie ne s'applique qu'à la solvabilité au temps de la vente et jusqu'à concurrence seulement du prix que l'acheteur a payé.

Art. 1577. When the seller by a simple clause of warranty obliges himself for the solvency of the debtor, the warranty applies only to his solvency at the time of sale, and is limited in amount to the price paid by the buyer.

C. 750; N. 1694, 1695.

Primus vend à *Secundus* une créance de \$1000 qu'il a contre *Tertius*. L'acte de transport ne contient aucune garantie spéciale de la solvabilité de *Tertius*; *Primus* n'est point responsable de son insolvabilité; mais si *Primus* a garanti la solvabilité de *Tertius*, est-ce sa solvabilité au moment de la vente, ou sa solvabilité à un moment quelconque qu'il est supposé avoir voulu garantir? Vous voyez que notre article répond qu'il n'est garant que de la solvabilité actuelle du débiteur cédé. Il n'est point responsable de sa solvabilité future.

Si le vendeur ayant garanti, comme je viens de le supposer, la solvabilité du débiteur, ce débiteur est insolvable, que peut exiger l'acheteur de son vendeur? Il ne peut pas exiger autre chose que le remboursement du prix qu'il a payé.

Art. 1578. Les articles précédents de ce chapitre s'appliquent également aux transports de créances et droits d'action contre des

Art. 1578. The preceding articles of this chapter apply equally to transfers of debts and rights of action against third persons by contract

tiers par contrats autres que celui de vente, excepté les donations auxquelles l'article 1576 ne s'applique pas.

other than sales, except gifts to which article 1576 does not apply.

C. 796.

Les transports de créances et droits d'action dont parle cet article comprennent ceux qui ont lieu au moyen d'un échange ou d'une dation en paiement d'une créance.

Quant au transport de créance qui se fait par une donation, les règles que nous venons de voir ne lui sont pas applicables parce que, comme vous l'avez vu lorsque nous avons étudié l'article 796, la donation ne comporte par elle-même aucune garantie quelconque en faveur du donataire. Si donc c'est une créance qui est donnée, le donateur ne garantit pas que cette créance existe au moment de la donation.

SECTION II.

DE LA VENTE DES DROITS SUCCESSIFS.

Art. 1579. [Celui qui vend quelque droit successif sans spécifier en détail les biens dont il se compose, n'est tenu de garantir que sa qualité d'héritier.]

Art. 1579. [He who sells a right of succession without specifying in detail the property of which it consists is bound by law to warrant only his right as heir.]

C. 647, 658, 710, 1061; N. 1696.

Vendre des droits successifs cela veut dire vendre la part qu'on a dans une succession en quoi qu'elle consiste, avec toutes ses charges et ses avantages.

Mais je vous prie de faire bien attention de ne pas confondre une vente de droits successifs, comme celle dont s'occupe l'article 1579, avec la vente de biens formant partie d'une succession, mais qui ont été désignés comme étant vendus individuellement. En ce dernier cas le vendeur garantit que

les biens qu'il vend formaient partie de la succession. Dans le cas de vente de droits successifs, au contraire, il vend sa part dans la succession sans s'occuper de savoir de quoi elle se compose.

Il peut même arriver qu'un vendeur de droits successifs ne soit pas garant de l'existence de la succession : c'est lorsqu'il vend ses prétentions dans la succession. Ce qui est alors vendu c'est la chance de retirer quelque chose de la succession. Il en est de cette vente comme de la vente d'un coup de filet. Si donc dans ce cas la succession vendue n'appartenait pas au vendeur c'est tant pis pour l'acheteur, et il n'a pas le droit de revenir en garantie contre le vendeur.

Il se présente une question intéressante lorsqu'on vend une chose formant partie d'une succession : c'est celle de savoir quand la propriété de cette chose passe à l'acheteur. Cela est très important au cas où le vendeur aurait vendu un objet déjà vendu à un tiers. Laurent¹ dit que la propriété de la chose ne passe à l'acheteur que par la livraison, parce que c'est seulement par cette livraison que la chose vendue devient déterminée. Jusque là, dit-il, il n'y a qu'une vente d'une universalité de choses qui sont indéterminées.

Mais cette opinion de Laurent ne peut pas être admise chez nous, car vous savez que l'héritier ou le légataire universel deviennent de plein droit, par l'effet de la saisine, propriétaires et possesseurs de la succession dès son ouverture.² Si l'héritier est devenu propriétaire dès l'ouverture de la succession, la chose se trouve donc déterminée, et alors l'acheteur devient propriétaire comme le vendeur l'était. Il ne sait peut-être pas, dans le moment, de quoi il est devenu propriétaire, mais cela ne l'empêche point d'en devenir propriétaire.

Une autre question qui se présente aussi est celle de savoir s'il faut, en face des tiers, que l'acheteur fasse signifier au débiteur la vente des créances comprises dans la succession. Je crois qu'il faut répondre dans l'affirmative, parcequ'il n'y a aucune raison de déroger à la disposition de l'article 1571.

¹ vol. 24, nos. 565 et suivants.

² C. C. 607, 891.

Art. 1580. Si le vendeur a reçu des fruits ou revenus de quelque fonds, ou le montant de quelque créance, ou vendu quelque chose formant partie de la succession, il est tenu de les rembourser à l'acquéreur, s'il ne les a expressément réservés.

Art. 1580. If the seller have received the fruits or revenues of any property, or the amount of any debt, or sold anything making part of the succession, he is bound to reimburse the same to the buyer, unless they have been expressly reserved.

N. 1697.

Art. 1581. Outre les obligations communes aux contrats de vente, l'acheteur est tenu de rembourser au vendeur toutes les dettes et frais de la succession payés par ce dernier; lui faire raison de tout ce que la succession lui doit, et acquitter toutes les dettes et obligations de la succession dont le vendeur peut être tenu; à moins d'une stipulation contraire.

Art. 1581. The buyer, besides his obligations common to the contract of sale, is obliged to reimburse the seller for all debts and expenses of the succession paid by him, to pay him the debts which the succession may owe him, and to discharge all debts and obligations of the succession for which he is liable; unless there is a stipulation to the contrary.

N. 1698.

Puisque ce qui est vendu c'est la succession telle qu'elle était à la date de son ouverture, l'acheteur doit être tenu d'en payer toutes les dettes comme il en recueille tout l'actif. Il doit donc payer même les dettes que la succession devait à l'héritier qui la lui vend, car la vente a pour objet de mettre l'acheteur exactement au lieu et place de l'héritier, et de faire considérer celui-ci comme s'il était étranger à la succession.

Ceci montre l'importance qu'il y a à distinguer la vente d'une succession, de la vente de choses qui y sont comprises. Dans la vente d'une succession le vendeur garantit seulement que la succession existe et qu'elle lui appartient, mais il ne

garantit pas que telle ou telle chose en forme partie. Au contraire, dans la vente d'objets qui forment partie d'une succession, non seulement le vendeur garantit que ces choses se trouvent dans la succession, mais l'acheteur n'est pas tenu d'en payer les dettes, même celles qui auraient été contractées pour les acheter.

SECTION III.

DE LA VENTE DES DROITS LITIGIEUX.

Art. 1582. Lorsqu'une vente de droits litigieux a lieu, celui de qui ils sont réclamés en est entièrement déchargé en remboursant à l'acheteur le prix de vente avec les frais et loyaux coûts et les intérêts sur le prix à compter du jour que le paiement en a été fait.

Art. 1582. When a litigious right is sold, he against whom it is claimed is wholly discharged by paying to the buyer the price and incidental expenses on the sale, with interest on the price from the day that the buyer has paid it.

C. 1485; N. 1699.

Voici le cas prévu par cet article: *Primus* vend à *Secundus* une créance de \$1,000 qu'il prétend avoir contre *Tertius*, mais que *Tertius* conteste. A cause du risque qu'il court *Secundus* ne paie cette créance que \$500. S'il vient ensuite pour se faire payer par *Tertius*, celui-ci a le droit de se débarrasser de sa créance en lui remboursant les \$500 qu'il a payées.

C'est là ce qu'on appelle le *retrait litigieux*. C'est la faculté donnée à celui contre lequel on prétendait exercer un droit qui a été vendu, de le racheter de l'acheteur.

Le retrait litigieux a été introduit pour empêcher qu'on encourageât les procès, comme cela aurait lieu s'il n'existait pas. Il a pour effet d'enlever presque tout intérêt à l'achat d'un procès, puisque si l'acheteur a payé le plein prix du droit vendu c'est que la prétention du vendeur était sérieuse; et que s'il l'a acheté à vil prix celui contre lequel il est invoqué

peut se débarrasser du procès en payant le prix qui en a été donné.

Mais il est juste que l'acheteur soit remboursé de ce qu'on appelle les frais et les loyaux coûts de la vente, par exemple, du coût de l'acte de vente, de son enrégistrement, des honoraires de l'avocat qui a été consulté sur les titres du vendeur. Il en est de même de l'intérêt sur le prix si celui-ci a été payé.

Art. 1583. Un droit est réputé litigieux lorsqu'il est incertain, disputé ou disputable par le débiteur, soit que la demande en soit intentée en justice, ou qu'il y ait lieu de présumer qu'elle sera nécessaire.

Art. 1583. A right is held to be litigious when it is uncertain, and disputed or disputable by the debtor, whether an action for its recovery is actually pending or is likely to become necessary.

N. 1700.

Les règles que le Code a posées sur le retrait litigieux donnent un grand intérêt à la question de savoir ce qu'il faut entendre par un droit *litigieux*. Pour qu'un droit ait ce caractère, il n'est pas nécessaire qu'il soit déjà l'objet d'un procès; il suffit qu'il soit probable qu'il ne pourra être exercé sans avoir recours aux tribunaux. L'idée du législateur c'est qu'on a alors vendu un procès.

Art. 1584. Les dispositions contenues en l'article 1582 ne s'appliquent pas:

1° Dans le cas où la vente a été faite à un co-héritier ou co-propriétaire du droit vendu;

2° Lorsqu'elle est faite à un créancier en paiement de ce qui lui est dû;

3° Lorsqu'elle est faite au

Art. 1584. The provisions contained in article 1582 do not apply:

1. When the sale has been made to a co-heir or co-proprietor of the right sold:

2. When it has been made to a creditor in payment of what is due to him;

3. When it has been made to the possessor of a pro-

possesseur de l'héritage sujet au droit litigieux ;

party subject to the litigious right ;

4° Lorsqu'il a été rendu par le tribunal un jugement maintenant le droit en question ; ou lorsque le droit a été établi et que le litige est en état d'être jugé.

4. When the judgment of a court has been rendered affirming the right, or when it has been made clear by evidence and is ready for judgment.

N. 1701.

La première exception que contient cet article est fondée sur le principe même qui a fait introduire le retrait litigieux : c'est qu'on doit tâcher d'éviter les procès que peuvent occasionner les spéculateurs qui achètent des droits litigieux. Ici il n'y a pas ce danger, puisque celui qui achète a déjà une partie du droit dont il achète une autre partie. Tout ce qui pourra avoir lieu alors ce sera un procès, mais portant sur une partie plus forte du droit qui a été vendu.

La deuxième exception est fondée sur ce qu'alors il n'y a aucun danger qu'un procès ait été acheté dans un but de spéculation.

La troisième exception est facile à comprendre. Il s'agit d'une espèce de transaction qui a lieu pour éviter un procès. *Primus* revendique contre *Secundus* le quart d'un immeuble. *Secundus* lui donne \$500 pour se débarrasser du procès. Comme on le voit, cette dation en paiement des \$500, bien loin d'avoir pour objet d'encourager quelqu'un à faire un procès, a pour effet de mettre fin à un procès déjà commencé. De plus, la question de retrait ne peut se présenter ici, puisque l'acheteur achète précisément pour se débarrasser d'un procès.

Cette exception n'en est donc pas une en réalité.

La quatrième exception suppose le cas suivant : *Primus* vend à *Secundus* une obligation de \$1,000 qu'il prétend avoir contre *Tertius*. Celui-ci a refusé de payer l'obligation, mais, poursuivi par *Primus*, il a été condamné à payer. Alors même

que le jugement qui l'a condamné serait susceptible d'appel il n'y a pas lieu au retrait litigieux. En effet, ce retrait n'empêchera pas ici un procès, puisque ce procès a déjà eu lieu. Du reste, il y a une présomption résultant du jugement, que le droit vendu par *Primus* à *Secundus* n'est pas sérieusement contestable. Il n'y a guère de danger que celui qui a obtenu jugement sacrifie à vil prix le droit que ce jugement a consacré.

Notre article traite de la même manière que le droit en faveur duquel il a été rendu un jugement celui qui a été bien établi. C'est ce qui a lieu chez nous lorsque l'enquête étant close de part et d'autre et la cause plaidée, le tribunal l'a prise en délibéré. Il n'y a aucun danger alors que la vente du droit en litige fasse faire un procès, puisque ce procès a déjà eu lieu.

CHAPITRE XI.

DES VENTES FORCÉES ET DES CESSIONS RESSEMBLANT À LA VENTE

SECTION I.

DES VENTES FORCÉES.

Art. 1585. Le créancier qui a obtenu jugement contre son débiteur peut faire saisir et vendre, pour satisfaire à tel jugement, les biens meubles et immeubles de son débiteur, à l'exception seulement des choses qui en sont exemptées spécialement par la loi; sauf les règles et formalités prescrites au Code de Procédure Civile.

Art. 1585. The creditor who has a judgment against his debtor may take in execution and cause to be sold, in satisfaction of such judgment, the property moveable or immoveable of his debtor, except only the articles specially exempted by law; subject to the rules and formalities provided in the Code of Civil Procedure.

C. 1490, 1531, 2268, § 4; P. 598, 599; N. 2204, 2213.

Cet article n'est que l'application de l'article 1980. Ce dernier article, comme vous le verrez, pose comme principe que tout débiteur doit remplir ses obligations à même le produit de la vente de tous ses biens meubles ou immeubles.

Notre article aurait dû être renvoyé au Code de Procédure Civile, car celui-ci en répète les dispositions dans ses articles 613 et 614. Les articles 598 et 599 de ce même code énumèrent les biens qui sont insaisissables.

Art. 1586. Dans les ventes judiciaires sur exécution, l'acheteur, au cas d'éviction, peut recouvrer du débiteur le prix qu'il a payé avec les intérêts et les frais du titre; il peut aussi recouvrer ce prix avec intérêt des créanciers qui l'ont touché, sauf leur exception aux fins de discuter les biens du débiteur.

Art. 1586. In judicial sales under execution, the buyer, in case of eviction, may recover from the debtor the price paid with interest and the incidental expenses of the title; he may also recover, from the creditors who have received it, the price with interest; saving to the latter their exception of discussion of the property of debtor.

P. 668, 784, 785, 831.

La disposition de cet article ne peut s'appliquer qu'aux ventes judiciaires d'immeubles, car quant aux ventes de meubles il ne peut être question d'éviction pour l'acheteur, celui-ci étant protégé par les articles 2268, 1489 et 1490. L'acheteur est alors protégé même contre une revendication qui serait faite par le propriétaire dont la chose aurait été volée.

Quant aux immeubles, il faut supposer que la vente en a été faite sur quelqu'un qui n'en était point en possession comme propriétaire, ou qu'elle a été faite sans avoir observé les formalités légales, ou bien encore qu'elle a été annulée d'après les dispositions de l'article 785 du Code de Procédure Civile. Car si la vente a été faite avec les formalités voulues sur quelqu'un qui était en possession de l'im-

meuble vendu, l'acheteur ne peut être évincé que dans les cas exceptionnels indiqués dans l'article 581 du Code de Procédure Civile.

Si l'acheteur est évincé, contre qui a-t-il un recours, et quel est l'objet de ce recours? Il a son recours seulement pour le prix payé, ainsi que pour les intérêts et les frais. Cependant les intérêts ne sont payables qu'à compter de l'éviction, car jusque là l'acheteur a joui de l'immeuble vendu, et les fruits en compensent l'intérêt.

Mais le recours contre le débiteur sur lequel l'immeuble a été vendu serait la plupart du temps illusoire, parce que ce débiteur est presque toujours insolvable. Aussi notre article donne à l'acheteur une action contre les créanciers qui ont touché le prix qu'il a payé.

Toutefois cette action ne peut être intentée qu'après que l'acheteur a discuté le débiteur principal, c'est-à-dire, celui sur lequel l'immeuble a été vendu, car c'est lui qui doit supporter les conséquences de l'éviction.

Art. 1587. Le dernier article qui précède est sans préjudice au recours que l'adjudicataire peut avoir contre le créancier poursuivant à raison des informalités de la saisie, ou de ce qu'elle a été faite d'une chose qui n'appartenait pas ostensiblement au débiteur.

Art. 1587. The last preceding article is without prejudice to the recourse which the buyer has against the prosecuting creditor, by reason of informalities in the proceedings, or of the seizure of property not ostensibly belonging to the debtor.

Si l'acheteur est évincé parce que la saisie est annulée à cause des informalités qui s'y sont rencontrées, ou bien parce qu'elle a été faite sur quelqu'un qui n'était pas ostensiblement en possession comme propriétaire de l'immeuble saisi, l'éviction a pour cause une faute du saisissant, et alors l'acheteur a son recours contre lui.

Vous voyez donc que celui qui fait vendre un immeuble par le shérif doit faire bien attention d'observer toutes les for-

malités exigées par la loi, car si l'acheteur est évincé parce que ces formalités n'ont pas été observées, il est exposé à voir l'acheteur revenir contre lui.

Mais quel est l'objet de ce recours de l'acheteur contre le créancier saisissant? Est-ce seulement la restitution du prix payé, avec les intérêts de ce prix et les frais de vente? L'acheteur peut-il, en outre, exiger du saisissant les dommages que lui cause l'éviction? Il faut répondre dans l'affirmative, car alors c'est le saisissant qui est censé avoir garanti que le saisi était en possession comme propriétaire de la chose vendue, et que toutes les formalités avaient été observées.

Art. 1588. Les règles générales concernant l'effet des ventes judiciaires forcées, quant à l'extinction des hypothèques et des autres droits et charges, sont énoncées au titre *Des Privilèges et hypothèques* et au Code de Procédure Civile.

Art. 1588. The general rules concerning the effect of forced judicial sales in the extinction of hypothecs and of other rights and incumbrances, are declared in the title *Of Privileges and Hypothecs*, and in the Code of Civil Procedure.

C. 950, 953, § 2, 1447, 2081, § 6; P. 781.

Cet article renvoie à l'article 781 du Code de Procédure Civile que je vous ai déjà cité, ainsi qu'à l'article 2081 du Code Civil, paragraphe 6.

Art. 1589. Dans le cas où des bien-fonds sont requis pour un objet d'utilité publique, le propriétaire peut être contraint de les vendre, ou en être exproprié sous l'autorité de la loi, en la manière et suivant les règles prescrites par des lois spéciales.

Art. 1589. In cases in which immoveable property required for purposes of public utility, the owner may be forced to sell it or be expropriated by the authority of law in the manner and according to the rules prescribed by special laws.

C. 407.

Art. 1590. Dans le cas de vente ou d'expropriation pour cause d'utilité publique, l'acquéreur de la propriété n'en peut être évincé. Les hypothèques et autres charges sont éteintes, sauf aux créanciers leur recours sur le prix et sans préjudice aux lois spéciales concernant cette matière.

Art. 1590. In the case of sales and expropriations for purposes of public utility, the party acquiring the property cannot be evicted. The hypothecs and other charges are extinguished, saving to the creditors their recourse upon the price and subject to the special laws relating to the matter.

C. 953, §1, 2081, § 6.

Art. 1591. Les règles concernant les formalités et la procédure en matière de ventes judiciaires ou autres ventes forcées, et sur expropriation, sont contenues dans le Code de Procédure Civile et dans les actes relatifs aux municipalités et compagnies incorporées; ces ventes et expropriations sont sujettes aux règles applicables généralement au contrat de vente, lorsque ces règles ne sont pas incompatibles avec les lois spéciales, ou quelque article de ce Code.

Art. 1591. The rules concerning the formalities and proceedings in judicial and other forced sales and expropriations are contained in the Code of Civil Procedure and in the acts relating to municipal and other incorporated bodies; such sales and expropriations are subject to the rules generally applicable to the contract of sale, when these are not inconsistent with special laws or any article of this code.

Le cas le plus fréquent de l'application de ces articles est celui d'une expropriation pour la construction d'un chemin de fer. Les derniers mots de l'article 1591 sont importants à noter: ils consistent à dire que, sauf les dérogations qui peuvent être faites par des lois spéciales, on doit appliquer aux

ventes qui se font dans ces circonstances toutes les règles que nous avons vues sur la vente, à l'exception de celles qui sont évidemment inapplicables.

SECTION II.

DE LA DATIION EN PAIEMENT:

Art. 1592. La dation d'une chose en paiement équivaut à vente et rend celui qui la donne ainsi sujet à la même garantie.

La dation en paiement n'est cependant parfaite que par la délivrance de la chose. Elle est assujettie aux dispositions relatives à l'annulation des contrats et paiements contenus dans le titre *Des Obligations*.

Art. 1592. The giving of a thing in payment is equivalent to a sale of it, and makes the party giving liable to the same warranty.

The giving in payment, nevertheless, is perfected only by the actual delivery of the thing. It is subject to the provisions relating to the avoidance of contracts and payments contained in the title *Of Obligations*.

Voici le cas supposé : je vous dois \$200, et nous convenons qu'au lieu de vous payer cette somme je vous donnerai un cheval ; ou bien je vous dois \$5,000, et nous convenons qu'au lieu de vous payer ces \$5,000 je vous donnerai une maison ou une terre. C'est là ce qu'on appelle la *dation en paiement*. Celui qui donne ainsi une chose en paiement est traité comme s'il en était le vendeur, et celui qui la reçoit comme s'il en était l'acheteur.

Lorsque l'on dit que la dation en paiement n'est parfaite que par la délivrance de la chose donnée qu'est-ce qu'on veut dire ? Est-ce que la propriété de la chose donnée en paiement ne passe pas à l'acheteur auparavant ? Non, parce que ce serait contraire au principe de la liberté des conventions. Cela veut dire que la créance en paiement de laquelle la dation en paiement a eu lieu n'est éteinte que par la remise de

cette chose, et ce, alors même que celui à qui elle a été donnée en serait devenu propriétaire.

Mais que faut-il décider si celui qui donne une chose en paiement et la livre n'en est point propriétaire? Sans doute celui à qui il l'a donnée a le même recours en garantie qu'il aurait si elle lui eût été vendue, mais la créance est-elle éteinte? Il faut répondre dans la négative, parce que d'après les articles 1065 et 1487 il a alors le droit de demander la résolution du contrat de dation en paiement, en se fondant sur ce que celui qui a donné en paiement n'a pas rempli son obligation. Et si le contrat est annulé les parties sont remises comme elles l'étaient avant la dation en paiement.

Le renvoi aux causes de nullités qui sont reconnues pour les contrats s'applique à l'erreur, au dol, à la crainte et à la fraude envers les créanciers. Vous verrez, lorsque vous aurez été en pratique pendant un certain temps, que la dation en paiement est une des conventions qui donnent le plus souvent lieu à l'action paulienne.

SECTION III.

DU BAIL À RENTE.

Art. 1593. L'aliénation d'immeubles à perpétuité par bail à rente équivaut à vente. Elle est soumise aux mêmes règles que le contrat de vente, en autant qu'elles peuvent y être applicables.

Art. 1593. The alienation in perpetuity of immoveable property for an annual rent, is equivalent to a sale. It is subject to the same rules as the contract of sale in so far as they can be made to apply.

Le bail à rente a été inventé pour imiter les concessions à titre de cens et rentes seigneuriales. Le propriétaire d'une terre d'une certaine étendue la divisait, et la concédait par parcelles à charges d'une rente annuelle. Cette rente était appelée *rente foncière*, parcequ'elle était considérée comme

formant une partie du fonds, c'est-à-dire, du droit de propriété de l'immeuble ainsi concédé. Le propriétaire concédant était censé avoir transporté au concessionnaire la propriété de l'immeuble, mais déduction faite du droit d'y prendre cette rente.

La convention par laquelle on faisait une concession de ce genre s'appelait *bail à rente*. Le preneur pouvait toujours se débarrasser de la rente pour l'avenir en *déguerpissant* l'immeuble, c'est-à-dire, en abandonnant la possession et en renonçant à la propriété qu'il en avait.

Il y a une différence essentielle entre le *déguerpissement*, dont je viens de vous parler, et le *délaissement* sur action hypothécaire. Par le délaissement que fait le détenteur poursuivi hypothécairement, il ne perd pas la propriété de l'immeuble; il n'en perd que la détention, et il peut la reprendre quand il le veut, en payant au demandeur qui l'a poursuivi le capital et les intérêts de la dette garantie par l'hypothèque, ainsi que les frais faits jusque là. Au contraire, celui qui avait déguerpi un immeuble pour se débarrasser de la rente foncière dont il était affecté ne pouvait plus en reprendre la possession; il en avait perdu pour toujours la propriété.

Comme la rente foncière était une partie du droit de propriété de l'immeuble qui en était affecté, il allait de soi qu'elle ne fût pas plus rachetable que le droit de propriété lui-même. Le titulaire de la rente ne se serait jamais avisé d'essayer d'exproprier le propriétaire de l'immeuble. Celui-ci n'avait pas plus le droit d'exproprier le titulaire de la rente de son droit à celle-ci.

Ces rentes étaient autrefois très communes, et les terres qui y étaient assujetties se trouvaient dans une situation qui ressemblait tellement à celle d'un immeuble assujetti à une rente seigneuriale, que très souvent les créanciers de rentes foncières se faisaient appeler *seigneurs*. Un statut passé en 1854, dans la même année où ont été abolis les droits seigneuriaux, a défendu pour l'avenir la création de rentes foncières, et il a déclaré rachetables celles qui existaient alors. C'était les convertir en rentes constituées.

La loi qui a aboli les droits seigneuriaux ayant déclaré que

les seigneurs seraient à l'avenir propriétaires absolus des parties de leurs seigneuries qui n'avaient pas encore été concédées, les propriétaires de ces seigneuries ont très souvent concédé ces parties à charge d'une rente. Mais je vous prie de remarquer que ces concessions ainsi faites depuis le statut de 1854 ne constituent plus des baux à rente; ce sont des ventes pures et simples, dans lesquelles le prix est transformé en une rente constituée. Seulement cette rente est garantie par un privilège sur l'immeuble vendu, tel que nous le verrons dans l'article 2009, paragraphe 8.

C'est à cela que notre article fait allusion. Puisqu'il s'agit là d'une véritable vente, il est évident que le contrat doit être régi par les mêmes règles qui régissent le contrat de vente.

Si vous voulez avoir des détails sur le contrat de bail à rente tel qu'il était pratiqué avant 1854, vous pourrez le trouver dans le *Traité du déguerpissement* de Loyseau, jurisconsulte français qui a écrit au seizième siècle.

Art. 1594. La rente peut être payable en argent ou en effets. La nature de cette rente et les règles auxquelles elle est assujettie sont énoncées dans les articles relatifs aux rentes contenues dans le deuxième chapitre du titre premier du livre deuxième.

Art. 1594. The rent may be payable either in money or in kind. Its nature and the rules to which it is subject are declared in the articles relating to rents contained in the second chapter of the first title of the second book.

C. 389 et s., 1792, 1908, 2067.

Si la rente est en argent, cela ne présente aucune difficulté; c'est une rente constituée sans aucune complication, et il faut lui appliquer les règles que vous avez vues dans les articles 389, 390, 391, 393, 394 et 1908 à 1917.

Mais lorsque la rente est payable en effets, comme vous voyez que cela est permis par notre article, comment doit en être réglé le rachat? Il faut dire que ce sera en prenant la

valeur en argent des effets et en capitalisant ainsi la somme trouvée.

A quel taux doit se faire cette capitalisation? Presque toutes ces rentes ont été créées à une époque où le taux légal de l'intérêt était de 6 pour cent. Mais l'article 393 indique un autre moyen de l'opérer: c'est de prendre la valeur qu'avait lors de la concession l'immeuble qui a été vendu à charge de rente. Il faut toutefois que cette valeur ait été fixée par les parties. Si, comme cela arrive presque toujours, les parties ne l'ont pas fixée, ce sera la somme qui, au taux légal de l'intérêt, donnera une valeur égale à la rente.

Art. 1595. L'obligation de payer la rente est une obligation personnelle. L'acheteur n'en est pas libéré par le déguerpissement de l'héritage, non plus que par la destruction de la propriété par cas fortuit ou force majeure.

Art. 1595. The obligation to pay the rent is a personal liability; the purchaser is not discharged from it by abandonment of the property, nor is he discharged by reason of the destruction of the property by a fortuitous event or by irresistible force.

Ceci constitue une autre différence avec la véritable rente foncière. Celle-ci, comme je viens de vous le dire, constituait une véritable charge de l'immeuble. En conséquence, le preneur à bail à rente pouvait se libérer de la rente en renonçant à la propriété de l'immeuble, exactement comme il aurait pu se libérer d'un droit d'usufruit ou de tout autre démembrement de la propriété. Aujourd'hui la rente constitue une obligation personnelle pour celui qui la doit, et il ne peut plus s'en libérer en déguerpissant l'immeuble sur lequel elle est établie.

Il n'en est pas libéré, non plus, par la destruction de cet immeuble. En un mot, la rente est une dette personnelle, et l'immeuble est seulement hypothéqué pour en garantir le paiement.

TITRE VI.

DE L'ÉCHANGE.

Art. 1596. L'échange est un contrat par lequel les parties se donnent respectivement une chose pour une autre.

[Il s'opère par le seul consentement, comme la vente.]

Art. 1596. Exchange is a contract by which the parties respectively give to each other one thing for another.

[It is effected by consent, in the same manner as sale.]

C. 1472; N. 1702, 1703.

L'échange est un contrat par lequel deux personnes s'engagent réciproquement à se transférer la propriété d'une chose.

Comme chaque co-échangiste s'engage à transférer à l'autre la propriété de la chose qu'il donne en échange, cette propriété est transférée de suite à son co-échangiste, parce que le contrat est alors une convention d'aliénation d'une chose individuellement déterminée. Vous savez qu'une telle convention transfère immédiatement la propriété de la chose qui en est l'objet, si celui qui a déclaré sa volonté de transférer la propriété a cette propriété.

Lorsque le Code dit que l'échange s'opère par le seul consentement des parties, il faut entendre cela dans le même sens que l'article 1472 lorsqu'il dit que la vente est parfaite par le seul consentement des parties. Cela veut dire, vous vous en souvenez, que la propriété de la chose vendue, si elle appartient au vendeur, est transférée de suite à l'acheteur par la convention, sans qu'il soit besoin de tradition de cette chose.

Art. 1597. Si l'une des parties, même après avoir reçu la chose qui lui est donnée en échange, prouve que l'autre n'en était pas propriétaire, elle ne peut être forcée à livrer celle qu'elle a promise

Art. 1597. If one of the parties, even after having received the thing given to him in exchange, prove that the other party was not owner of such thing, he cannot be compelled to deliver that which

en contre-échange, mais seulement à rendre celle qu'elle a reçue.

he has promised in counter-exchange, but only to return the thing which he has received.

N. 1704.

Cet article n'est que l'application de la règle générale d'après laquelle, dans les contrats synalagmatiques, une partie n'est pas admise à demander à l'autre l'accomplissement de son obligation sans avoir elle-même accompli ou offert d'accomplir la sienne. Comme chaque co-échangiste s'est engagé à transférer la propriété de la chose qu'il donnait en échange, s'il n'en était pas propriétaire il n'a pas pu en transférer la propriété, et il n'a pas rempli son obligation. Alors celui à qui n'a pas été transférée la propriété de la chose dont la possession lui a été remise, peut refuser de transférer la propriété de celle qu'il s'est engagé de donner en échange, et tout ce qu'il a à faire c'est de remettre la possession de celle qu'il a reçue.

Art. 1598. La partie qui est évincée de la chose qu'elle a reçue en échange a le choix de réclamer des dommages-intérêts ou de répéter celle qu'elle a donnée.

Art. 1598. The party who is evicted of the thing he has received in exchange has the option of demanding damages or of recovering the thing given by him.

N. 1775.

Vous savez ce que c'est qu'être évincé : c'est d'être dépossédé par un jugement, ou être forcé sans jugement d'abandonner une chose parcequ'on sait qu'il n'est pas possible d'éviter un jugement de dépossession. On est encore évincé lorsqu'on ne peut garder la possession d'une chose qu'en payant celui qui aurait droit de nous l'ôter. Celui qui est ainsi évincé peut se contenter de redemander la chose qu'il a donnée en échange, et alors le contrat est résilié. C'est l'application de la règle posée par l'article 1065. Toujours en appliquant le

même article 1065, le co-échangiste évincé peut maintenir le contrat et exiger des dommages de son co-échangiste.

Les dommages que peut exiger le co-échangiste évincé ne sont point déterminés ici; alors ce sont ceux indiqués dans les articles 1073, 1074 et 1075. Mais il faut leur appliquer aussi les articles 1511 à 1520, car l'article 1599 dit que les règles de la vente sont applicables à l'échange lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec celles que nous étudions en ce moment. Or il n'y a aucune incompatibilité entre les règles de la vente posées dans les articles 1511 à 1520 et celles qui sont édictées ici.

Le co-échangiste est-il obligé d'attendre l'éviction pour agir contre son co-échangiste? Peut-il, au contraire, agir dès qu'il découvre qu'il n'est pas devenu propriétaire? C'est en ce dernier sens qu'il faut répondre s'il ignorait que son co-échangiste n'était pas propriétaire. Telle est la disposition de l'article 1487, et cette disposition est rendue applicable à l'échange par l'article 1599 que nous allons voir immédiatement.

Art. 1599. Les règles contenues au titre *De la Vente* s'appliquent également à l'échange, lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec les articles du présent titre.

Art. 1599. The rules contained in the title *Of Sale* apply equally to exchange, when not inconsistent with any article of this title.

La disposition de cet article est très importante, car elle rend applicable à l'échange toutes les règles que nous avons vues dans la vente. Ainsi, par exemple, dans l'échange comme dans la vente, il y a lieu à l'application des règles sur le défaut de contenance, sur la garantie contre l'éviction, sur la garantie contre les défauts cachés.

Vous aurez très souvent l'occasion d'appliquer les règles de la garantie des défauts cachés dans les procès qui ont lieu à propos d'échanges de chevaux.

TITRE VII.

DU LOUAGE.

CHAPITRE I.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Art. 1600. Le contrat de louage a pour objet soit les choses, soit l'ouvrage, ou les choses et l'ouvrage tout à la fois.

Art. 1600. The contract of lease or hire has for its object either things or work or both combined.

N. 1708.

Art. 1601. Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties, appelée locateur, accorde à l'autre, appelée locataire, la jouissance d'une chose pendant un certain temps, moyennant un loyer ou prix que celle-ci s'oblige de lui payer.

Art. 1601. The lease or hire of things is a contract by which one of the parties, called the lessor, grants to the other, called the lessee, the enjoyment of a thing, during a certain time, for a rent or for a price which the latter obliges himself to pay.

N. 1709.

Art. 1602. Le louage d'ouvrage est un contrat par lequel l'une des parties, appelée locateur, s'engage à faire quelque chose pour l'autre, qui est appelée locataire, moyennant un prix que cette dernière s'oblige de payer.

Art. 1602. The lease or hire of work is a contract by which one of the parties, called the lessor, obliges himself to do certain work for the other, called the lessee, for a price which the latter obliges himself to pay.

N. 1710.

Qu'est-ce que le louage? C'est un contrat par lequel une personne s'engage à procurer pour un temps la jouissance

d'une chose ou de services manuels, à une autre qui s'engage en retour à lui payer un loyer.

Puisque le louage est un contrat il faut donc lui appliquer toutes les règles générales que nous avons vues sur la formation des contrats.

Quant aux choses qui peuvent faire l'objet du contrat de louage, il faut qu'elles soient dans le commerce, au moins quant à leur usage. En d'autres termes, il faut qu'elles soient de telle nature qu'un particulier puisse en avoir l'usage. Un vaisseau de guerre, une citadelle, ne pourraient être l'objet d'un contrat de louage, parce que ces choses sont hors du commerce, non seulement quant à leur propriété, mais même quant à leur usage. Au contraire, une église est hors du commerce quant à sa propriété, c'est-à-dire, que les particuliers n'en peuvent pas avoir la propriété, mais comme ils peuvent avoir l'usage des bancs et des sièges qui s'y trouvent, comme ces bancs et ces sièges sont même destinés à l'usage de ceux qui y vont il s'en suit qu'ils peuvent être l'objet d'un contrat de louage. C'est ce que vous voyez constamment pour les bancs dans toutes les églises catholiques et les églises protestantes.

Vous aurez l'occasion d'étudier les règles qui régissent leur location dans le cours de droit public.

Quant aux services qui peuvent faire l'objet d'un contrat de louage, il faut qu'ils soient surtout des services manuels. Dans le droit romain, comme vous l'avez vu dans les institutes de Justinien, le louage ne se distinguait du mandat que par l'existence ou l'absence de rémunération des services dont il était l'objet. Si ces services étaient rémunérés, qu'ils fussent manuels ou intellectuels, il y avait un contrat de louage. Si, au contraire, ils ne devaient pas être rémunérés, il y avait un contrat de mandat.

On ne peut appliquer ces règles du droit romain chez nous, car vous verrez, lorsque nous étudierons le mandat, qu'il n'est plus nécessairement gratuit, et que le mandataire peut être rémunéré.¹ Il n'est gratuit que s'il n'y a pas de convention

¹ C. C. 1702.

ou d'usage contraire. Si donc il est convenu expressément que le mandat sera rémunéré, ou s'il s'agit d'un mandat dans lequel il est d'usage de rémunérer le mandataire, on ne peut plus le différencier du louage de services par l'absence de toute rémunération.

Pour distinguer le mandat du louage, il faut donc s'attacher, chez nous, non pas à la présence ou à l'absence de rémunération des services, mais à la nature de ces services eux-mêmes, et il faut dire, en conséquence, qu'il y a mandat si les services qui doivent être rémunérés sont surtout d'une nature intellectuelles, et louage si ces services sont surtout manuels, matériels.

Je reviendrai sur ce point lorsque nous étudierons le mandat.

Puisque le louage peut avoir pour objet la jouissance d'une chose ou de services déterminés, il y a donc deux sortes de louage : celui des choses et celui des services.

Le louage des choses est un contrat par lequel une personne s'engage à procurer à un autre la jouissance pendant un temps déterminé d'une chose moyennant un loyer que l'autre s'engage à lui payer.

L'article 1601 donne une définition qui a le même sens que celle que je viens de vous donner, mais qui est inexacte si elle est prise à la lettre. Il dit que le locateur *accorde* au locataire la jouissance d'une chose. Si cela était pris à la lettre il s'en suivrait que le locateur ne s'engage à rien, mais qu'il permet simplement au locataire de se servir de la chose. Ceci est tout à fait inexact. Vous verrez que le locateur, non seulement permet au locataire de jouir de la chose, mais s'engage à l'en faire jouir pendant le temps fixé.

Le contrat de louage de services est un contrat par lequel une personne s'engage à faire jouir pendant un certain temps de certains services une autre personne qui s'engage en retour à lui payer une rémunération pour ces services.

Le contrat de louage, comme vous pouvez le voir par les définitions que je viens de vous donner de ses deux espèces, est un des contrats les plus importants traités dans le Code. C'est un contrat presque aussi fréquent en pratique que le

contrat de vente. On ne peut voyager, ni se loger, ni s'habiller, ni se chauffer, ni faire construire une maison, ni faire confectionner un ouvrage quelconque, ni engager un domestique, sans faire un contrat de louage. Ainsi, par exemple, vous voulez aller à Montréal, et vous vous procurez un billet de passage sur un chemin de fer ou un bateau; vous faites un contrat de louage. Moyennant le prix que vous payez pour votre billet la compagnie de chemin de fer ou de navigation s'engage à vous transporter de Québec à Montréal.

Art. 1603. Le bail à cheptel est un contrat de louage mêlé à un contrat de société.

Art. 1603. The letting out of cattle on shares is a contract of lease or hire combined with a contract of partnership.

C. 1698 et s.; N. 1804, 1818.

Le bail à cheptel est un contrat qui se voit constamment chez nous. Vous savez, en effet, que dans les trois quarts des cas les propriétés rurales sont louées moyennant une certaine partie des fruits que le locataire doit donner au locateur. En même temps que les parties font ce contrat de louage, qui établit une espèce de société entre elles, le locateur s'engage à procurer au locataire la jouissance du bétail qui se trouve sur la terre. C'est cette dernière partie du contrat qui constitue un bail à cheptel.

Art. 1604. La capacité de contracter le louage est soumise aux règles générales relatives à la capacité pour contracter contenues dans le chapitre premier du titre *Des Obligations*.

Art. 1604. The capacity to enter into a contract of lease or hire is governed by the general rules relating to the capacity to contract, contained in chapter one of the title *Of Obligations*.

C. 319, 985 et s.

Cet article renvoie aux règles que vous avez vues dans les articles 985 à 988.

Comme le Code ne dit rien de la forme du contrat de louage, il s'en suit qu'il n'est assujetti à aucune forme spéciale. Il peut donc se faire par acte authentique, par écrit sous seing privé, par convention verbale, et même par convention tacite. Vous allez voir dans les articles 1608 et 1609 comment le louage de choses peut se faire d'une manière tacite. Tous les jours vous voyez des contrats de louage tacite pour l'engagement des serviteurs, des domestiques. Vous verrez souvent qu'une servante, par exemple, qui a été engagée pour un mois, reste au service du même maître pendant 10 ans sans faire de nouveau contrat. N'allez pas croire que son maître serait libre de ne pas la payer, et qu'elle serait libre de quitter son service à son gré; il y a entre eux un contrat de louage tacite aux mêmes conditions que celui qui a déjà été fait.

CHAPITRE II.

DU LOUAGE DES CHOSES.

SECTION I.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Art. 1605. On peut louer toutes sortes de choses corporelles, excepté celles qui sont exclues du louage par leur destination spéciale, ainsi que celles qui se consomment nécessairement par l'usage qu'on en fait.

Art. 1605. All corporeal things may be leased or hired, except such as are excluded by their special destination, and those which are necessarily consumed by the use made of them.

N. 1713.

Je vous ai déjà dit qu'on ne peut louer que les choses qui sont dans le commerce, au moins quant à leur usage. Il était inutile de dire, comme le fait l'article 1605, qu'on ne peut pas louer les choses qui se consomment par l'usage qu'on

en fait. Il est bien évident, en effet, que le prétendu louage qu'on en ferait serait plutôt une vente qu'un louage.

Art. 1606. Les choses incorporelles peuvent aussi être louées, excepté celles qui sont attachées à la personne et n'en peuvent être séparées. Si elles sont attachées à une chose corporelle, tel qu'un droit de servitude, elles ne peuvent être louées qu'avec cette chose.

Art. 1606. Incorporeal things may also be leased or hired, except such as are inseparably attached to the person. If attached to a corporeal thing as a right of servitude, they can only be leased with such thing.

C. 494, 497.

On peut louer ce que le Code appelle les *choses incorporelles*. Je vous ai déjà dit ce que cela signifie. Ce mot comprend tous les droits réels autres que la propriété, les droits de créance, les brevets d'inventions, la propriété littéraire ou artistique, les marques de commerce.

On peut donc louer le droit d'usufruit, mais on ne pourrait louer un droit d'usage ou d'habitation, parce que ce sont des droits exclusivement attachés à la personne de leur titulaire. On ne pourrait, non plus, louer une servitude réelle, parce que, comme vous le savez, cette servitude ne peut être utilisée que par le propriétaire du fonds dominant.

Art. 1607. Le bail à loyer des maisons et le bail à ferme sont soumis aux règles communes aux contrats de louage, et aussi à certaines règles particulières à l'un ou à l'autre de ces baux.

Art. 1607. The lease or hire of houses and the lease or hire of farms and rural estates are subject to the rules common to contracts of lease or hire, and also to particular rules applicable only to the one or other of them.

C. 1642 et s., 1646 et s.

Il était inutile de dire que le bail des maisons et le bail à ferme sont soumis aux règles qui s'appliquent à tous les contrats de louage, comme il est inutile de dire qu'ils sont soumis aussi aux règles générales applicables à tous les contrats.

Art. 1608. Ceux qui occupent des héritages par simple tolérance du propriétaire, sans bail, sont réputés locataires et tenus de payer la valeur annuelle de tels héritages.

Cette occupation est considérée comme un bail annuel expirant au premier jour de mai de chaque année, si la propriété est une maison, [et au premier jour d'octobre si c'est une métairie ou fonds rural.]

Elle est sujette à la tacite reconduction et à toutes les règles concernant les baux.

Ceux qui occupent à ce titre sont passibles d'expulsion, faute de paiement du loyer pour un terme excédant trois mois, et pour toute autre cause pour laquelle le bail peut être résilié.

Art. 1608. Persons holding real property by sufferance of the owner, without lease, are held to be lessees, and bound to pay the annual value of the property.

Such holding is regarded as an annual lease or hire terminating on the first day of May of each year, if the property be a house, and on the [first day of October, if it be a farm or rural estate.]

It is subject to tacit renewal and to all the rules of law applicable to leases.

Persons so holding are liable to ejection for non-payment of rent for a period exceeding three months, and for any other causes for which a lease may be rescinded.

C. 1233, § 3, 1624, §2, 1642, 1653, 1657.

Il s'agit ici d'un contrat de louage tacite. Voici le cas supposé: *Primus* est propriétaire d'une maison; à sa connaissance, et sans qu'il y objecte, *Secundus* va s'y loger, et y demeure pendant un certain temps. Le silence gardé par *Primus*, et la manière d'agir de *Secundus*, font présumer que

tous deux ont eu la volonté de faire un contrat de louage de la maison. Le loyer en ce cas est censé être la valeur locative de la maison, c'est-à-dire, le loyer qu'on en pourrait obtenir si elle était louée expressément.

Les conditions de cette location tacite sont, d'abord, qu'il s'agisse d'un immeuble. Doit-on conclure de là qu'il ne peut y avoir de location tacite de biens meubles? Il faut, je crois, répondre dans la négative. Par exemple: *Primus* est propriétaire d'un cheval ou d'une voiture; *Secundus*, à sa connaissance, et sans objection de sa part, s'en sert. Ils seront censés avoir fait un contrat de louage, et le prix de la location sera alors ce que paierait quelqu'un qui louerait expressément le cheval ou la voiture.

La deuxième condition du bail tacite dont il est question ici, c'est que le preneur occupe l'immeuble. Cela veut dire qu'il faut qu'il en jouisse comme le ferait un locataire.

La troisième condition de ce bail tacite c'est que le preneur jouisse de la propriété *par tolérance du propriétaire*, c'est-à-dire, avec son consentement tacite. Il n'y aurait donc pas de bail tacite d'après l'article 1608 si le propriétaire n'avait pas connaissance de l'occupation de son immeuble, ou si cet immeuble était occupé malgré lui par celui qui s'y est installé. Le propriétaire pourrait sans doute alors exiger une rémunération pour la jouissance de sa chose. Mais cette rémunération ne serait pas un loyer; elle serait fondée sur la règle que personne ne doit s'enrichir sans cause aux dépens d'autrui.

N'allez pas croire qu'il est indifférent qu'on dise, dans le cas que je viens de supposer, qu'il n'y a pas de location tacite. S'il y avait une location tacite le propriétaire serait obligé de procurer à l'occupant la jouissance de la propriété, de la mettre et de la tenir en bon état de réparations. En un mot, il y aurait entre eux toutes les obligations que le louage exprès produit entre le locataire et le locateur. Or, non seulement le propriétaire ne serait pas en ce cas tenu de faire les réparations nécessaires pour que l'occupant jouisse de la chose, mais il pourrait l'expulser à n'importe quel moment.

La quatrième condition de la location tacite c'est qu'il n'y ait pas de bail exprès. En conséquence, s'il a été fait un bail entre le propriétaire et l'occupant, il ne peut être question de la location tacite suivant l'article 1608. Comme le bail peut être fait verbalement, il ne peut y avoir de location tacite lorsqu'il y a eu un bail verbal.

J'appelle votre attention d'une manière spéciale sur ce dernier point: je remarque qu'en pratique, presque invariablement, lorsqu'il n'y a qu'un bail verbal, les avocats qui sont chargés de demander du loyer au locataire font comme s'il n'y avait point de bail du tout, et le poursuivent pour usage et occupation.

Notre article exige que l'occupation ait lieu par *tolérance du propriétaire*. Cette tolérance du propriétaire veut dire qu'il est présumé, par la conduite qu'il tient, par son silence, consentir à louer à celui qui occupe sa propriété. Pour qu'il y ait location tacite il faut, en conséquence, que le propriétaire soit capable de faire un contrat de louage. Il ne pourrait donc pas y avoir de location tacite si le propriétaire était un fou, ou une personne incapable, pour une cause quelconque, de contracter.

Les effets qui résultent des quatre circonstances que je viens de vous expliquer sont les suivants:

1°. Il y a location tacite.

2° Cette location est présumée faite pour une année finissant au mois de mai, s'il s'agit d'une maison, et au mois d'octobre s'il s'agit d'une ferme.

Le bail tacite finit ainsi au mois de mai ou au mois d'octobre quelle que soit l'époque de l'année où a commencé l'occupation. C'est donc une erreur de dire, comme on le fait souvent, que le bail tacite qui résulte de l'usage et de l'occupation est toujours fait pour une année.

3°. Le loyer dans le cas de ce bail tacite, est, comme je vous l'ai dit, la valeur locative de l'immeuble, c'est-à-dire, le loyer qu'on en donnerait s'il y avait un bail exprès.

Le Code appelle cela la *valeur annuelle*, ce qui en français ne veut rien dire du tout. C'est une de ces mauvaises traduc-

tions littérales de l'anglais que l'on voit si souvent chez nous C'est la traduction de l'expression anglaise, *annual value*. Or ces derniers mots veulent dire *valeur locative*. Le mot *valeur annuelle*, s'il était pris dans son sens exact, voudrait dire une valeur qui durerait une année.

S'il y a un bail tacite dans le cas prévu par l'article 1608, il s'en suit que ce bail produit, pendant qu'il dure, tous les effets que produirait un bail exprès. C'est aussi ce que dit le texte du Code. Il va donc de soi qu'il puisse se continuer par tacite reconduction.

Le mot *propriétaire* ici comprend, non seulement le vrai propriétaire, mais celui qui est en possession comme tel.

Il est souvent difficile de savoir si un contrat constitue un louage ou une vente. Par exemple, il est fait un contrat par lequel une machine à coudre, un piano ou une autre machine sont *louées* à condition que si le loyer est payé régulièrement pendant le temps fixé, le locateur devra donner au locataire un titre de propriété à la chose louée. En ce cas il y a un vrai contrat de louage, et le locataire n'acquiert point la propriété de la chose qui est l'objet du contrat.¹

Une question qui a été discutée est celle de savoir s'il y a vente ou louage dans le cas suivant: Le propriétaire d'une forêt en concède l'exploitation pendant 10 ans. La Cour de Cassation a, le 20 mai, 1839, décidé que ce contrat est une vente de la coupe du bois.

Il se présente aussi des cas dans lesquels il est difficile de savoir s'il s'agit d'un contrat de louage de service ou d'un contrat de vente. Par exemple, dans les causes de Gauvreau & Michon, et de Marcotte & Michon, jugées en 1868 par la Cour d'Appel, et dont les jugements ne sont point rapportés, un nommé Julien avait fait avec Michon un contrat dans lequel il était dit que Julien vendait à Michon un navire *en couples*, c'est-à-dire un navire dont la quille seulement était posée et dont on avait commencé à faire la membrure. Après que le navire eût été construit des créanciers de Julien le saisirent. Michon attaqua leurs saisies prétendant que le navire

¹ May et Fournier M. L. R., 1 C. S. 389.

lui appartenait. Les créanciers saisissants combattirent ses prétentions, en disant que le contrat qui était intervenu entre lui et Julien était un contrat de louage d'ouvrage, par lequel Julien s'était engagé à construire le navire. Messieurs les juges Meredith et Stuart décidèrent dans ce sens dans un grand nombre de causes. Mais le jugement dans celle de Marcotte ayant été porté en Appel, il a été cassé. La Cour d'Appel a décidé qu'il y avait dans ce cas une vente du navire tel qu'il était, et que ce qui avait été ajouté depuis était devenu par accession la propriété de Michon.

Il y aurait beaucoup moins de difficulté dans un cas de ce genre si le navire, ou une autre chose dont la construction est entreprise, devait être livré comme un tout complet. Il est bien évident qu'alors il y aurait un contrat de vente.

Il en serait de même si des matériaux de construction étaient vendus dans l'état où ils sont, en même temps que le vendeur entreprendrait de faire l'ouvrage nécessaire pour terminer la chose avec les matériaux vendus.

Il y a un grand intérêt dans les cas que nous venons de voir, à savoir si le contrat est un contrat de vente ou un contrat de louage. Si c'est un contrat de vente les risques de perte ou de détérioration de la chose sont pour l'acheteur. Si, au contraire, c'est un contrat de louage ces risques sont pour le locateur.

Art. 1609. Si le locataire reste en possession plus de huit jours après l'expiration du bail sans opposition ou avis de la part du locateur, la tacite reconduction a lieu pour une autre année, ou pour le laps de temps pour lequel le bail était fait, lorsque ce terme est de moins d'un an, et le locataire ne peut ensuite quitter les lieux

Art. 1609. If the lessee remain in possession more than eight days after the expiration of the lease, without any opposition or notice on the part of the lessor, a tacit renewal of the lease takes place for another year, or the term for which such lease was made, if less than a year, and the lessee cannot thereafter leave the premises,

ou en être expulsé sans un or be ejected from them,
 congé donné dans le délai unless notice has been given
 prescrit par la loi. with the delay required by
 law.

C. 1657, 1658; N. 1738, 1759.

Il s'agit ici encore d'un contrat de louage fait tacitement. On l'appelle *tacite reconduction*, c'est-à-dire *relouage* tacite. *Primus* a loué à *Secundus* pour cinq ans une maison ou une terre. Les cinq ans expirés *Secundus* continue de jouir de la maison ou de la terre sans aucune objection de *Primus*. On présume alors qu'ils ont voulu faire un nouveau contrat de louage aux mêmes conditions que celui qui est expiré, mais seulement pour un an au plus. Si le bail expiré était pour moins d'un an le nouveau bail tacite ne sera que pour un temps qui ne dépassera sa durée. Par exemple, si une maison est louée pour un mois, la tacite reconduction ne sera que pour un mois à la fois.

Pour que les parties se comportent comme si le bail existant entre elles était renouvelé, il faut trois conditions: 1° Que le locataire reste en possession plus de huit jours après l'expiration de son bail. Il ne suffirait pas qu'il restât en possession juste huit jours.

Par exemple, si un bail a expiré au premier de mai, il n'y aura pas de tacite reconduction si le locataire reste en possession jusqu'au 8 mai, parce que cela ferait huit jours seulement, alors que la loi exige plus que huit jours.

La raison pour laquelle la loi exige que le locataire reste plus de huit jours dans l'immeuble loué, c'est qu'un délai est nécessaire pour déménager, et qu'alors le fait de demeurer dans la propriété louée quelques jours après l'expiration du bail n'implique point nécessairement la volonté de louer de nouveau.

2°. Il faut que le locataire reste en possession de la chose louée sans opposition du locateur. Par conséquent, si celui-ci lui donne congé, ou lui a fait connaître n'importe comment qu'il ne voulait plus lui louer la propriété, il ne peut pas y avoir de tacite reconduction.

S'il y a un nouveau contrat de louage tacite dans le cas que nous venons de voir, il va de soi que le locataire ne puisse mettre fin au bail sans le consentement du propriétaire, et, réciproquement, que le propriétaire ne puisse pas non plus expulser son locataire sans raison légale.

D'après l'article 1657, que nous verrons plus tard, même après que le bail est expiré il se continue en certains cas, si le locateur n'a pas donné congé à son locataire ou ne lui a pas donné un avis à l'effet qu'il ne veut plus lui louer.

Art. 1610. Après congé donné, le locataire ne peut, quoiqu'il ait continué sa jouissance invoquer la tacite reconduction.

Art. 1610. When notice has been given the lessee cannot claim the tacit renewal, although he has continued in possession.

N. 1739.

Cet article est le corollaire de l'article précédent: il ne peut y avoir de consentement présumé lorsqu'il est prouvé que tel consentement n'existe pas.

Art. 1611. La caution donnée pour le bail ne s'étend pas aux obligations résultant de sa prolongation par tacite reconduction.

Art. 1611. The surety given for the lease does not extend to the obligations arising from the prolongation of it by tacit renewal.

C. 1935; N. 1740.

Comme la tacite reconduction est un nouveau contrat, il va de soi que celui qui a cautionné pour le premier contrat ne soit pas responsable pour le second, car, comme vous le verrez, le cautionnement s'interprète d'une manière restrictive.

SECTION II.

DES OBLIGATIONS ET DES DROITS DU LOCATEUR.

Art. 1612. Le locateur est obligé, par la nature du contrat :—

- 1° De délivrer au locataire la chose louée ;
- 2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;
- 3° De procurer la jouissance paisible de la chose pendant la durée du bail.

Art. 1612. The lessor is obliged by the nature of the contract :

1. To deliver to the lessee the thing leased ;
2. To maintain the thing in a fit condition for the use for which it has been leased ;
3. To give peaceable enjoyment of the thing during the continuance of the lease.

N. 1719.

Le locateur est obligé de procurer au locataire la jouissance de la chose louée ; or pour en jouir il faut la posséder. De là l'obligation pour le locateur de livrer au locataire la possession de la chose louée.

Pour la même raison le locateur doit mettre la chose dans un état qui permette au locataire d'en jouir suivant sa destination, et l'entretenir dans le même état.

Non seulement le locateur doit procurer au locataire la jouissance de la chose louée, mais il doit lui procurer une jouissance paisible. En conséquence, si le locataire est troublé par des gens qui prétendent avoir des droits dans la chose louée, son locateur est obligé de faire cesser ce trouble.

Mais le locateur n'est pas tenu de protéger le locataire contre des *troubles de fait*, c'est-à-dire, des troubles causés par des personnes qui ne prétendent avoir aucun droit de les causer. Par exemple, des gamins viennent lancer des boules de neige dans les fenêtres du locataire, ou bien certaines personnes viennent lui faire un charivari, cas qui s'est parfois présenté en pratique ; ces troubles peuvent être très ennuyeux pour le locataire, mais le locateur n'en est point responsable.

Art. 1613. La chose doit être délivrée en bon état de réparations de toute espèce, et le locateur, pendant la durée du bail, est tenu d'y faire toutes les réparations nécessaires, autres que celles dont le locataire est tenu, tel qu'énoncé ci-après.

Art. 1613. The thing must be delivered in a good state of repair in all respects, and the lessor is obliged, during the lease, to make all necessary repairs, except those which the tenant is bound to make, as hereinafter declared.

N. 1720.

Ceci résulte de la disposition de l'article précédent à l'effet que le locateur doit procurer au locataire la jouissance de la chose louée. Si pour que cette jouissance soit possible il faut que des réparations soient faites à la chose louée, le locateur doit les faire.

Cette obligation du locateur constitue une grande différence entre la position du locataire et celle de l'usufruitier. C'est à celui-ci à faire les réparations qui sont nécessaires pour qu'il puisse jouir de la chose louée, parcequ'il doit jouir par lui-même de la chose telle qu'elle est, et n'a pas le droit d'exiger que le nu-propiétaire le fasse jouir. Au contraire, le locataire a droit d'exiger que son locateur le fasse jouir de la chose.

Ce que je viens de vous dire des réparations dont la chose louée a besoin lorsque le locateur entre en jouissance, s'applique aussi à celles qui peuvent devenir nécessaire après que sa jouissance est commencée.

Le dernier alinéa de l'article s'exprime d'une manière inexacte, lorsqu'il parle des réparations dont le locataire est tenu. Celui-ci n'est tenu *comme locataire* à aucune réparation quelconque. S'il est obligé de faire certaines réparations c'est parce qu'elles auront été rendues nécessaires par son fait volontaire ou sa faute.

Art. 1614. Le locateur est tenu de la garantie envers le

Art. 1614. The lessor is obliged to warrant the lessee

locataire à raison de tous les vices et défauts de la chose louée qui en empêchent ou diminuent l'usage, soit que le locateur les connaisse ou non.

against all defects and faults in the thing leased, which prevent or diminish its use, whether known to the lessor or not.

N. 1721.

L'obligation édictée par cet article est encore une suite de l'obligation du locateur de faire jouir le locataire de la chose louée. Si cette chose a des vices ou des défauts qui empêchent le locataire d'en jouir, il est évident que celui-ci doit avoir un recours en garantie contre son locateur.

Pothier¹ ne tient compte que des vices qui empêchent complètement l'usage de la chose louée; et il ne considère pas comme donnant lieu à la garantie les vices qui la rendent seulement moins commode. Par exemple, s'il s'agit d'un cheval, le locataire, d'après lui, n'a pas de recours contre son locateur si le cheval est simplement nerveux, *peureux*, comme on dit chez nous, ou un peu rétif. Mais notre article ne permet pas d'adopter cette doctrine, puisqu'il rend le locateur garant de tous les vices et défauts qui, non seulement empêchent complètement l'usage de la chose louée, mais diminuent simplement cet usage.

Je crois qu'il faut suivre l'opinion de Pothier² qui dit que le locateur est garant même des vices qui se rencontrent dans les accessoires de la chose.

C'est ce qui paraît avoir été décidé dans la cause de Benson vs. Valière. Benson se plaignait qu'à raison des défauts des canaux de drainage de la maison qu'il avait louée, il avait souffert des dommages. La cour a décidé en sa faveur.

Du moment que les vices ou les défauts de la chose sont du genre de ceux mentionnés par notre article, le locateur en est garant, sans distinguer s'il les a ou ne les a pas connus.

Dans la vente vous avez vu que le vendeur n'est garant que des vices cachés, et ne répond pas de ceux que l'acheteur a

¹ Louage no. 110.

² Louage no. 115.

connus ou a pu connaître. On ne peut pas faire cette distinction dans le louage. Le locateur est responsable des vices et des défauts de la chose louée quand même le locataire les aurait connus ou les aurait pu connaître. Par exemple, c'est une obligation du locateur d'une maison ou d'un bâtiment quelconque de tenir son locataire, suivant l'expression en usage, *clos et couvert*, ce qui veut dire qu'il doit tenir le toit et les ouvertures de la maison dans un état tel qu'il n'y pleuve pas et que le froid n'y pénètre pas non plus. Si le locataire a vu lors de la passation du bail que la maison louée n'était ni bien close, ni bien couverte, il n'en aurait pas moins le droit de se plaindre à son locateur, et de le forcer de la mettre en bon état.

Peu importe que les vices dont se plaint le locataire aient existé lors du contrat, ou soient survenus depuis. Il peut même arriver, d'après Pothier, que des vices survenus depuis le contrat obligent le locateur à la garantie, alors qu'il n'en aurait pas été tenu s'ils eussent existé lorsqu'il a été fait. Par exemple, *Primus* loue à *Secundus* une maison en face de laquelle se trouve un terrain non bâti. Après que *Secundus* est entré en possession de l'immeuble, le propriétaire du terrain y construit un édifice élevé, qui obstrue tellement la lumière que le locataire ne peut plus faire le commerce ou exercer l'industrie pour lesquels il a loué la bâtisse. Il peut recourir contre son locateur. La raison de cela, c'est que si cet état de choses eût existé lors du contrat, le locataire serait censé s'y être soumis, pendant que s'il est survenu depuis, on ne peut pas faire une semblable supposition.

Art. 1615. Le locateur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée. **Art. 1615.** The lessor cannot, during the lease, change the form of the thing leased.

N. 1723.

Puisque le locateur doit procurer à son locataire la jouissance paisible de la chose louée, il ne doit rien faire pendant la durée du bail qui empêche cette jouissance ou la diminue. Et

il faut entendre ici la jouissance telle qu'il était entendu que le locataire la devait avoir. Dans une cause de Cowan & Rémillard, la Cour d'Appel a confirmé un jugement qui avait accordé des dommages à Rémillard dans les circonstances suivantes: Cowan lui avait loué une maison sur la rue St-Jean pour y établir un atelier de photographie. Pendant que Rémillard était en possession de la propriété, Cowan construisit sur une propriété contigue dont il était le propriétaire, un mur qui diminuait tellement la lumière dans l'établissement de photographie, que Rémillard ne pouvait plus exercer son industrie.

Pothier¹ dit que si le changement de forme que le locateur fait subir à la chose louée est si minime que les dommages qui en résultent pour le locataire sont insignifiants, celui-ci doit souffrir ce changement. Il cite le cas où le locateur prendrait des arbres le long d'une avenue vers la fin du bail. Mais le texte de notre article est trop absolu pour que l'on puisse chez nous admettre ce tempérament proposé par Pothier.

Art. 1616. Le locateur n'est pas tenu de garantir le locataire du trouble que des tiers apportent à sa jouissance par simple voie de fait sans prétendre aucun droit sur la chose louée; sauf au locataire son droit aux dommages-intérêts contre ces tiers, et sujet aux exceptions énoncées en l'article qui suit.

Art. 1616. The lessor is not obliged to warrant the lessee against disturbance by the mere trespass of a third party not pretending to have any right upon the thing leased; saving to the lessee his right of damages against the trespasser, and subject to the exceptions declared in the following article.

N. 1725.

De ce que le locateur doit procurer au locataire la jouissance paisible de la chose louée, il suit qu'il doit le défendre contre les troubles qui peuvent être apportés à cette jouissance.

¹ Louage no. 75.

Mais il y a deux espèces de troubles qu'il faut distinguer avec soin. Le *trouble de droit* et le *trouble de fait*. Le trouble de droit est celui qui est causé par une personne qui prétend avoir droit de le causer, par exemple, par quelqu'un qui intente une action en revendication de la chose louée, ou qui y exerce une servitude qu'il prétend lui appartenir. Le trouble de fait est celui causé par des gens qui ne prétendent avoir aucun droit de le faire. Par exemple, des enfants ennuient le locataire en lui lançant des boules de neige.

Quant au trouble de droit, Pothier dit que le locateur n'en est point garant si au moment du louage le locataire connaissait la cause qui l'a amené. Mais le Code ne fait aucune distinction de ce genre, et il déclare le locateur responsable d'une manière absolue de tous les troubles de droit que peut éprouver le locataire.

Le locateur est garant, non seulement des troubles de droit qui empêchent complètement sa jouissance, mais de ceux qui la diminuent seulement. Tel serait, par exemple, celui qui résulterait de l'exercice d'une servitude de passage.

Art. 1617. Si le droit d'action du locataire contre ces tiers est inefficace à raison de leur insolvabilité, ou parce qu'ils sont inconnus, son recours contre le locateur est déterminé suivant les dispositions contenues en l'article 1660.

Art. 1617. If the lessee's right of action for damages against the trespasser be ineffectual, by reason of the insolvency of the latter, or of his being unknown, his rights against the lessor are regulated according to article 1660.

Le locateur n'est pas garant des troubles de fait en ce sens qu'il n'est pas tenu de payer à son locataire les dommages qui en peuvent résulter pour lui. Mais si le locataire est complètement privé par ce trouble de la jouissance de la chose louée, il est dispensé complètement de payer son loyer, parce que ce loyer est le prix de la jouissance que le locateur a dû lui procurer, et qu'il n'a pas obtenue.

Mais le locataire n'est ainsi dispensé de payer son loyer, ou n'a droit de demander la résiliation de son bail, que si l'auteur du trouble est inconnu ou insolvable; car, s'il est connu et solvable, le locataire pouvant lui faire payer tous les dommages qu'il éprouve, ces dommages sont l'équivalent de la jouissance dont il est privé, et il doit payer son loyer comme si elle lui eût été procurée.

Art. 1618. Si le trouble est causé par suite d'une action concernant la propriété ou tout autre droit dans ou sur la chose louée, le locateur est obligé de souffrir une réduction du loyer proportionnée à la diminution dans la jouissance de la chose, et de payer des dommages-intérêts suivant les circonstances, pourvu que le trouble ait été dénoncé par le locataire au locateur; et le locataire, sur une action portée contre lui à raison de tel droit réclamé, peut demander congé de la demande en faisant connaître au poursuivant le nom de son locateur.

Art. 1618. If the disturbance be in consequence of a claim concerning the right of property, or other right in and upon the thing leased, the lessor is obliged to suffer a reduction in the rent, proportional to the diminution in the enjoyment of the thing, and to pay damages according to circumstances, provided the lessor be duly notified of the disturbance by the lessee; and upon any action brought by reason of such claim, the lessee is entitled to be dismissed from the cause, upon declaring to the plaintiff the name of the lessor.

C. 1649; N. 1726, 1727.

Il s'agit dans cet article d'un trouble de droit. On suppose que le locateur est privé, pour le tout ou pour une partie, de la jouissance de la chose louée, le locateur est alors responsable de cette privation de jouissance. En conséquence, il n'a pas droit d'exiger de loyer pour une jouissance qu'il n'a pas procurée au locataire, et celui-ci a même droit à des dommages s'il en souffre par suite de ce trouble pour plus que le loyer qu'il est dispensé de payer.

Notre article semble mettre comme condition du recours du locataire contre son locateur qu'il lui ait dénoncé le trouble qu'il subissait. Il résulterait de là que s'il ne l'a pas dénoncé il n'a pas d'action en diminution de loyer ou en dommages.

Ce n'est pas ce que veut dire le texte: ce qu'il signifie, c'est que si le locataire n'a pas dénoncé son trouble au locateur, alors que celui-ci avait de bons moyens de le faire cesser, il n'a pas d'action contre lui. En effet, le trouble devient alors un trouble de fait. Cela résulte clairement des derniers mots de l'article, qui supposent que le locataire est troublé par une action en revendication. Au lieu d'essayer de défendre cette action, ce que le locataire doit faire alors c'est de faire connaître au demandeur qu'il n'est que locataire, et qu'il n'a aucune prétention à la propriété de la chose louée. Le demandeur doit ensuite mettre en cause le locateur s'il veut continuer sa poursuite.

Dans une cause de Roussy vs. Anglehart, qui est venue devant la Cour de Révision de Québec il y a une trentaine d'années, il avait été décidé par la Cour Supérieure de Gaspé qu'il ne suffisait pas au locataire poursuivi en revendication de faire connaître son locateur, mais qu'il devait prouver que ce locateur était propriétaire ou se prétendait tel. Vous voyez que cette décision est absolument contraire au texte de notre article, qui n'exige du locataire que de faire connaître le nom de son locateur.

Art. 1619. Le locateur a, pour le paiement de son loyer et des autres obligations résultant du bail, un droit privilégié sur les effets mobiliers qui se trouvent sur la propriété louée.

Art. 1619. The lessor has, for the payment of his rent and other obligations of the lease, a privileged right upon the moveable effects which are found upon the property leased.

C. 1994, § 8, 2005; P. 646; N. 2102.

Il s'agit dans cette article du privilège du locateur. Pour ce privilège comme pour tous les autres privilèges il y a deux

questions à examiner. 1° Quelles sont les obligations qu'il garantit. 2° Quelles sont les choses sur lesquelles il porte? Nous allons examiner successivement ces deux questions.

1° Quelles sont les obligations que garantit le privilège du locataire? Vous voyez qu'il garantit toutes les obligations du locataire envers le locateur, résultant du bail. Peu importe que ces obligations résultent de la loi seule, ou qu'elles résultent de conventions spéciales contenues dans le bail.

Vous verrez un peu plus loin, dans les articles 1526 et suivants, les obligations du locataire qui résultent de la loi seule. Ainsi, par exemple, il doit jouir de la chose louée en bon père de famille, et suivant sa destination. Si donc il n'en use point ainsi et cause des dommages, le privilège du locateur garantit le paiement des dommages que le locateur est en droit d'exiger.

Le locataire est obligé de payer son loyer. Le privilège du locateur garantit donc cette obligation.

Nous verrons que le locataire doit rendre la chose louée dans le même état qu'il l'a reçue; le privilège du locateur couvre donc cette obligation. Si, par conséquent, la chose est détruite dans des circonstances telles que le locataire est responsable de sa perte, la créance du locateur pour cette perte est garantie par son privilège.

Voilà les obligations du locataire qui résultent de la loi seule; mais vous en voyez très souvent qui résultent de stipulations expresses contenues dans le bail. Par exemple, à Québec, vous voyez très souvent que le locataire s'engage à payer à la ville la rétribution pour l'usage de l'eau de l'aqueduc, rétribution que la ville a le droit d'exiger du locateur. Quelquefois le locateur s'engage à payer toutes les taxes municipales et scolaires; quelquefois, enfin, le locataire s'engage à faire certaines améliorations à la chose louée. Toutes ces obligations du locataire sont garanties par le privilège du locateur.

Art. 1620. Dans les baux de maisons le privilège s'étend
Art. 1620. In the lease of houses the privileged right

sur les meubles meublants et effets mobiliers du locataire; si c'est un magasin, boutique ou fabrique, le privilège s'étend sur les marchandises qui y sont contenues. Dans les baux à ferme le privilège s'étend sur tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme ainsi que sur les meubles meublants et effets mobiliers qui se trouvent dans la maison et ses dépendances et sur les fruits produits pendant le bail.

includes the furniture and moveable effects of the lessee, and, if the lease be of a store, shop or manufactory, the merchandise contained in it. In the lease of farms and rural estates the privileged right includes everything which serves for the labor of the farm, the furniture and moveable effects in the house and dependencies, and the fruits produced during the lease.

Voilà quelles sont les créances du locateur que garantit son privilège. Mais sur quelles choses porte ce privilège? On peut dire d'une manière générale que c'est sur tous les effets mobiliers qui servent à l'exploitation de la chose louée. Ainsi, par exemple, on ne peut pas exploiter une maison d'habitation sans y avoir des meubles de ménage. Eh bien, ces meubles sont compris dans le privilège du locateur. On ne peut pas exploiter un magasin sans y avoir des marchandises. Le privilège du locateur couvre donc ces marchandises. On ne peut pas exploiter une ferme sans y avoir des meubles meublants, des chevaux, des voitures, du bétail, des instruments aratoires. Tout cela est compris dans le privilège du locateur. Les fruits que le locateur retire de la ferme sont un accessoire de son exploitation. Ils sont donc aussi compris dans ce privilège.

Il n'est pas exact de dire que le privilège du locateur s'étend à tous les effets mobiliers qui se trouvent sur la propriété louée: vous allez voir le contraire dans l'article 1622. Il ne suffit pas que les effets mobiliers soient sur la propriété louée pour qu'ils garantissent le paiement du loyer; il faut qu'ils servent à son exploitation, et qu'ils y soient ostensiblement

pour cet objet. Par exemple, une montre, du linge de corps, des habits, des débetures, des billets de banque, ne sont pas des objets qui servent ostensiblement à l'exploitation de la propriété. En conséquence, ils ne sont pas compris dans le privilège du locateur.¹

Il ne suffit pas que les effets mobiliers servent ostensiblement à exploiter la chose louée sur laquelle ils se trouvent, mais il faut qu'ils y soient avec le consentement, au moins tacite, de leur propriétaire. Par exemple, si un locataire ayant volé un meuble le mettait dans la maison louée, il ne garantirait pas les obligations de ce locataire, parcequ'on ne peut pas supposer un consentement qui est prouvé n'avoir pas été donné.²

Mais le propriétaire d'une chose mobilière est censé consentir à ce qu'elle soit affectée du privilège du locateur dès qu'il la laisse mettre en évidence dans la maison louée, parcequ'alors il donne à croire au locateur qu'elle garantit son loyer. Par exemple, un marchand de pianos loue un piano à un locataire, et celui-ci le met dans la maison qu'il occupe; le piano répondra du loyer.

Mais lorsqu'il est évident qu'une chose mobilière n'est mise dans la maison louée qu'en passant elle n'est pas affectée par le privilège du locateur.

Art. 1621. Ce droit s'étend aussi aux effets des sous-locataires jusqu'à concurrence de ce qu'ils doivent au locataire.

Ar. 1621. The right includes also the effects of the undertenant, in so far as he is indebted to the lessee.

C. 1639; N. 1753.

Cette article suppose le cas suivant: *Primus* a loué une maison à *Secundus*, et *Secundus* l'a sous-louée en partie à *Tertius*. Les meubles de *Tertius* répondront-ils des obligations du locataire principal *Secundus*? Notre article ré-

¹ Pothier, louage no. 248.

² Pothier, louage no. 241.

pond qu'ils en répondront jusqu'à concurrence du loyer que *Tertius* doit à *Secundus*. Par conséquent, si *Tertius* ne doit rien du tout à *Secundus*, ses meubles ne garantiront rien. Si le loyer de la partie qu'il a louée n'est pas proportionnée au total du loyer de la maison, ces meubles ne répondent toujours que du loyer convenu entre lui et *Secundus*.

Ceci diffère sérieusement de la règle donnée par Pothier.¹ Il veut que les meubles du sous-locataire répondent du loyer de la partie qu'il occupe comparé au total du loyer. Par exemple, si le loyer total de la maison étant de \$500 *Tertius* n'est convenu de payer que \$100 pour la moitié qu'il occupe; ses meubles seront affectés du privilège de *Primus* pour \$250, et il ne pourra pas les dégager en prouvant qu'il a payé son loyer à *Secundus*. Comme vous le voyez, cela fait une grande différence entre le texte de notre article et l'opinion de Pothier. Avec la règle que donne Pothier le locataire n'est jamais en danger de souffrir de ce que son locataire a sous-loué à trop bas prix, car il se fait payer son loyer par le sous-locataire. Avec notre article, au contraire, le locateur est exposé à ce que son locataire sous-loue à trop bas prix, à un prix qui ne correspond pas à la valeur locative de la partie occupée par le sous-locataire, ou à ce qu'il soit payé d'avance.

Inutile de vous dire que quelque raisonnable que soit l'opinion de Pothier c'est le texte du Code qu'il faut suivre. Cela montre qu'il est prudent pour le locateur de stipuler que son locataire ne pourra pas sous-louer, car, comme vous le verrez, en l'absence dans le bail de cette stipulation le locataire a toujours le droit de sous-louer, et s'il le fait cela peut avoir la conséquence que vous voyez quant à son privilège.

Art. 1622. Il s'étend aussi aux effets mobiliers appartenant à des tiers, lorsqu'ils sont sur les lieux avec leur consentement exprès ou implicite, pour le paiement des

Art. 1622. It includes also moveable effects belonging to third persons, and being on the premises by their consent, expressed or implied, for sums which have become due

¹ Louage no. 235.

sommes dûes par le locataire avant la notification au locateur du droit de propriété des tiers, ou avant la connaissance acquise de ce droit des tiers par le locateur.

Il en est autrement si ces effets ne se trouvent sur les lieux qu'en passant ou accidentellement, tel que les effets d'un voyageur dans l'hôtel, les articles envoyés chez un ouvrier pour y être réparés, ou chez un encanteur pour y être vendus.

La notification au locateur, en temps utile, vaut contre l'acquéreur subséquent des lieux loués.

by the lessee prior to the notification given to the lessor of the property rights of third persons or before the knowledge acquired by the lessor of such rights of third persons, but not if such effects be only transiently or accidentally on the premises, as the baggage of a traveller in an inn, or articles sent to a workman to be repaired, or to an auctioneer to be sold.

The notification in due time to the lessor shall avail against a subsequent acquirer of the leased premises.

61 Vict., ch. 45.

Pour que les effets mobiliers d'un tiers qui se trouvent sur l'immeuble loué, et servent ostensiblement à son exploitation, soient affectés du privilège du locateur, il faut, comme je vous l'ai dit, qu'ils y soient avec le consentement exprès ou tacite de ce tiers. Or il y a des cas dans lesquels il est évident qu'ils n'ont pas été mis dans l'immeuble loué pour servir à son exploitation. Tels sont les effets d'un voyageur qui sont mis dans l'hôtel où il loge, ceux qui sont envoyés chez un ouvrier pour être réparés, ou chez un encanteur pour être vendus. Tel est encore le linge qui a été envoyé chez une blanchisseuse pour être lavé.

Sous l'article 1622, tel qu'il existait jusqu'en 1898, le propriétaire d'effets mobiliers qui les laissait mettre par un locataire dans le local qu'il occupait, n'avait pas de moyen certain d'indiquer qu'il ne consentait pas qu'ils répondissent des obligations de ce locataire. Il a aujourd'hui ce moyen : c'est d'a-

vertir le locataire que les effets lui appartiennent et n'appartiennent pas à son locataire.

Cet avertissement n'est pas nécessaire si le locateur est informé autrement que ces effets appartiennent à ce tiers.¹

Art. 1623. Dans l'exercice de ce droit le locateur peut faire saisir les effets qui y sont sujets et qui sont sur les lieux, ou dans les huit jours qui suivent leur enlèvement; si ces choses consistent en marchandises, elles ne peuvent être saisies qu'autant qu'elles continuent d'être la propriété du locataire.

Art. 1623. In the exercise of the privileged right the lessor may seize the things which are subject to it, upon the premises, or within eight days after they are taken away. If the things consist of merchandise, they can be seized only while they continue to be the property of the lessee.

P. 953.

Il s'agit dans cet article de ce qu'on appelle la *saisie-gagerie*. Celle-ci est une saisie pratiquée par le locateur sur les meubles qui sont compris dans son privilège dans le but de conserver celui-ci. C'est une espèce de droit de gage qu'il a, et à cause de cela on appelle *saisie-gagerie* la saisie qui a pour objet de le conserver.

Le locateur peut pratiquer cette saisie-gagerie sur les meubles affectés par son privilège tant qu'ils sont dans les lieux loués. Il peut la pratiquer aussi sur ces meubles après qu'ils ont été transportés ailleurs, mais il faut alors que la saisie soit faite dans les huit jours qui suivent leur déplacement. On appelle alors la saisie, *saisie-gagerie par droit de suite*. Ordinairement, comme vous le verrez lorsque nous étudierons les privilèges et les hypothèques, *les meubles n'ont pas de suite par hypothèque*. Cela veut dire qu'on ne peut pas hypothéquer les choses mobilières, et que si elles sont affectés d'un privilège, il est perdu dès qu'elles passent entre les mains d'un tiers. Vous voyez que notre article fait exception

¹ 61 Vict. ch., 45.

à cette règle pour le privilège du locateur : il suit les effets mobiliers qui en sont affectés même entre les-mains d'un tiers, mais alors il ne dure que huit jours.

Ceci doit vous indiquer une précaution que doit toujours prendre un locateur dans la maison duquel son locataire apporte des meubles. Il doit s'assurer que ce locataire ne doit rien au locateur de la maison où étaient ces meubles, parce que s'il lui doit quelque chose vous voyez qu'il est exposé à ce que ce locateur exerce son privilège sur eux.

Le droit de suite par saisie-gagerie ne peut être exercé sur les marchandises qui ont été vendues, ou qui autrement ont cessé d'appartenir au locataire. Il est facile de comprendre la raison de cette règle. S'il était permis au locateur d'aller saisir des marchandises entre les mains de ceux qui les ont achetées de son locataire, cela pourrait être ruineux pour le commerce, parce que tous ceux qui en achèteraient seraient obligés de s'assurer que le marchand ne doit rien à son locateur.

Art. 1624. Le locateur a droit d'action suivant le cours ordinaire de la loi, ou par procédure sommaire, tel que réglé au Code de Procédure Civile :

1° Pour résilier le bail : Premièrement : lorsque le locataire ne garnit pas les lieux loués, si c'est une maison, de meubles meublants ou effets mobiliers suffisants, et, si c'est une ferme, d'un fonds de bétail et d'ustensils suffisants pour garantir le loyer tel que requis par la loi, à moins qu'il ne soit donné d'autres sûretés ; Deuxième-

Art. 1624. The lessor has a right of action in the ordinary course of law, or by summary proceeding, as prescribed in the Code of Civil Procedure :

1. To rescind the lease : First, When the lessee fails to furnish the premises leased, if a house, with sufficient furniture or moveable effects, and, if a farm, with sufficient stock to secure the rent as required by law,—unless other security be given ; Secondly, when the lessee commits waste upon the premises leased : Thirdly, When

ment: lorsque le locataire détériore les lieux loués; Troisièmement: lorsque le locataire emploie les lieux loués pour des fins illégales ou contraires à la destination pour laquelle ils avaient évidemment été loués;

2° Pour rentrer en possession des lieux loués, dans tous les cas où il y cause de résiliation, et lorsque le locataire continue de les occuper contre le gré du locateur, plus de trois jours après l'expiration du bail, ou sans payer le loyer suivant les stipulations du bail, s'il y en a un, ou suivant l'article 1608 lorsqu'il n'y en a point;

3° Pour le recouvrement de dommages-intérêts à raison d'infractions aux obligations résultant du bail ou des relations entre locateur et locataire.

Il a aussi droit de joindre à une action pour les fins ci-dessus spécifiées une demande pour le loyer avec ou sans saisie-gagerie, ainsi que l'exercice du droit de suite, lorsqu'il en est besoin.

C. 1637, 1646; P. 952 et s.; N. 1729, 1752, 1766.

Cet article et l'article 1641 reproduisent le statut 18 Victoria chap. 108, passé en 1855.

the lessee use the premises leased for illegal purposes, or contrary to the evident intent for which they are leased;

2. To recover possession of the premises leased in all cases where there is a cause for rescision, and where the lessee continues in possession, against the will of the lessor, more than three days after the expiration of the lease, or without paying the rent according to the stipulations of the lease, if there be one, or according to article 1608, when there is no lease;

3. To recover damages for violation of the obligations arising from the lease or from the relation of lessor and lessee.

He has also a right to join with any action for the purposes above specified, a demand for rent, with or without attachment, and attachment in recaption when necessary.

Comme cela arrive très souvent, l'auteur de ce statut paraît avoir ignoré que toutes les actions qu'il donne au locateur et au locataire existaient déjà dans le droit antérieur. Tout ce que cette loi contient de nouveau, c'est le droit donné à celui qui intente une de ces actions de la poursuivre par une procédure sommaire.

Cet article revient à dire que le locateur a une action 1° pour résilier le bail, 2° pour obtenir la possession des lieux loués après que le bail a été résilié, ou est expiré, 3° pour demander des dommages à raison d'infractions par le locataire de ses obligations comme tel.

Le locateur peut joindre à ces actions une saisie-gagerie avec ou sans droit de suite. Il peut aussi y joindre une demande de loyer.

Avant le nouveau code de procédure civile, il avait été décidé bien des fois qu'un locateur qui se bornait à demander du loyer à son locataire ne pouvait pas procéder par procédure sommaire. Mais je vous prie de remarquer que ces décisions, qui étaient conformes au droit antérieur au nouveau code, ne font plus autorité aujourd'hui. L'article 1150 du Code de Procédure Civile considère comme des matières sommaires toutes les actions qui résultent des rapports entre locateur et locataire. Cela comprend évidemment l'action par laquelle le locateur demande du loyer.

Voyons maintenant plus en détail les trois cas d'actions mentionnés dans cet article.

1° Le premier cas est celui d'une action par laquelle le locateur demande la résiliation du bail. C'est l'application de la règle que vous avez vue dans l'article 1065. Vous avez vu dans cet article que lorsqu'un débiteur n'accomplit pas son obligation son créancier, outre les autres droits qu'il peut avoir, a celui de demander la résolution du contrat qui a produit cette obligation, si cette résolution peut avoir lieu en remettant les parties comme elles étaient avant le contrat.

Nulle part le Code ne dit formellement que le locataire est obligé de garnir les lieux loués de meubles ou effets mobiliers suffisants pour garantir le paiement du loyer. Mais cette

obligation résulte clairement des articles 1619, 1620, 1621, 1622 et 1623 du Code Civil. Elle existait déjà sous l'empire de la coutume de Paris. Aussi n'a-t-elle jamais été mise en question par nos tribunaux. Mais elle a donné lieu à de très grandes divergences d'opinion sur la question de savoir quelle quantité de meubles ou d'effets mobiliers le locataire doit mettre dans les lieux loués. L'article 1624 dit qu'il en doit mettre assez pour garantir le loyer *tel que requis par la loi*. Mais nous n'avons aucune loi qui énonce formellement cette obligation, et encore moins qui indique en détail son étendue.

Quel sens faut-il donner au texte du Code? Je crois que ce sens est indiqué par l'article 2005. Cet article donne au locateur un privilège pour tous les loyers échus et à échoir en vertu d'un bail authentique. Par un amendement qui a été adopté en 1898, et dont je vous ai parlé, ceci est restreint au cas où le locataire ayant fait cession de ses biens il est procédé à leur liquidation en vertu de la loi de faillite que contient le Code de Procédure. Cet amendement restreint le privilège au loyer échu et à ce qui reste sur l'année courante s'il y a encore quatre mois à courir sur cette année. S'il y a moins que quatre mois le privilège s'étend à l'année courante et à l'année suivante.

Voilà pour le cas où le bail est authentique. S'il est sous seing privé, verbal ou tacite, le privilège ne s'étend qu'à trois termes échus et à ce qui peut être dû sur l'année courante.

De ces dispositions de l'article 2005 il faut, suivant moi, conclure que le locataire doit garnir les lieux loués d'effets mobiliers suffisants pour garantir tout le loyer que garantit le privilège du locateur, et, de plus, toutes les autres obligations du locataire envers le locateur résultant de son bail, car vous savez que ses obligations autres que celle de payer le loyer sont garanties par le même privilège que le loyer.

Vous trouverez des décisions contraires à ce que je vous dis en ce moment, mais je ne vois pas sur quoi on peut s'appuyer en face du texte que je viens de vous citer. Aussi vous remarquerez qu'il n'y a pas deux de ces décisions qui

¹ 61 Vict. ch., 46.

s'accordent. En sortant du texte de la loi on est tombé dans un arbitraire complet.

Si le bail n'est pas authentique il se présente une difficulté: le privilège du locateur ne couvre alors que trois termes échus et une partie de l'année courante, mais on ne peut pas savoir, au moment où le locataire commence d'occuper les lieux loués, à quelle partie de l'année on sera rendu lorsque le locateur devra exercer son privilège; je crois qu'il faut décider que les effets mobiliers doivent être suffisants pour payer quatre termes de loyer. En effet, ils doivent garantir trois termes échus, et comme on ne peut pas savoir ce qui sera dû sur l'année courante, on devrait ajouter un quatrième terme.

Les choses dont le locataire doit garnir les lieux loués sont de celles qui sont comprises dans le privilège du locateur, c'est-à-dire, des effets mobiliers qui servent à leur exploitation.

Ajoutons que ces choses doivent être saisissables, car il est bien évident que celles qui ne le sont pas n'offrent aucune garantie au locateur.

Comme les effets du sous-locataire ne répondent de son loyer que jusqu'à concurrence de ce qu'il peut devoir au locateur principal, il en faut conclure que le locataire doit garnir les lieux loués d'effets mobiliers suffisants pour garantir tout le loyer, et qu'on ne doit pas tenir compte des effets mobiliers du sous-locataire.

Si le locataire n'a pas d'effets mobiliers, ou s'il n'en a pas assez pour répondre du loyer, il doit y suppléer par d'autres sûretés.

Comme le Code n'indique pas quelles sont ces sûretés, on en doit conclure qu'elles comprennent toutes les espèces de sûretés reconnues par la loi. Le locataire peut donc donner un cautionnement, un gage ou une hypothèque.

Le deuxième cas dans lequel le locateur peut demander la résiliation du bail est celui où le locataire se rend coupable de détérioration des lieux loués. C'est encore un cas de violation par le locataire de ses obligations, puisque, comme nous le verrons dans l'article 1626, il est obligé de jouir en bon

père de famille ; il manque donc à ses obligations s'il détériore l'immeuble loué.

Le troisième cas dans lequel le locateur peut demander la résiliation du bail, est celui où le locataire emploie la chose louée à un usage autre que celui pour lequel elle a été louée. Par exemple, une maison a été louée comme maison d'habitation, et le locataire l'a convertie en auberge, ou réciproquement, une maison étant louée comme auberge ou magasin, le locataire l'a convertie en maison d'habitation.

Si l'usage auquel la chose est destinée est indiqué dans le bail il n'y a aucune difficulté, le locataire n'a pas le droit d'en faire un autre usage. Mais, comme cela arrive le plus souvent, si l'on n'a pas indiqué dans le bail quel usage le locataire devra faire de la chose, comment la question doit-elle être résolue ? Notre article répond qu'alors la chose ne doit être employée par le locataire que suivant sa destination *évidente*. Or la destination est souvent évidente par la nature de la chose. Par exemple, *Primus* loue à *Secundus* un immeuble qui, dans le moment, est occupé comme maison d'habitation ou comme magasin ; il n'est pas nécessaire de dire que le locataire ne devra s'en servir que comme maison d'habitation ou magasin, parce que cela est évident.

Mais si la destination de la chose louée n'est pas expressément indiquée dans le bail et n'est point évidente, le tribunal n'a pas le droit de prononcer la résiliation du bail, quand même il serait d'avis qu'une certaine destination était *probablement* dans l'intention des parties, car, comme vous le voyez, le Code ne parle pas de destination *probable* mais d'une destination *évidente*. Or si le juge a des doutes sur la destination en vue de laquelle la chose a été louée, c'est que cette destination n'est point évidente.

Le quatrième cas dans lequel le locateur peut demander la résiliation du bail est celui où le locataire ne paie pas son loyer comme il y est obligé.

L'article 1624 donne au locateur le droit de demander en même temps la résiliation du bail et l'expulsion du locataire, mais il peut arriver que le locateur n'ait pas besoin de deman-

der la résiliation. Tel est, par exemple, le cas où le bail est déjà résilié volontairement ou bien est expiré. Le locateur en ce cas ne doit demander que l'expulsion du locataire si celui-ci refuse de s'en aller.

Mais veuillez remarquer que le locateur n'a pas le droit de demander l'expulsion de son locataire immédiatement après l'expiration du bail. Par exemple, un bail doit expirer le premier de mai: si le locateur pouvait aussitôt qu'il est expiré prendre une action en expulsion, il s'en suivrait que le locateur devrait déménager à minuit entre le 30 avril et le premier de mai, et ne devrait pas même avoir une minute pour déménager, ce qui serait absurde. On comprend, en effet, qu'il faut un certain temps au locataire pour déménager, alors même qu'il serait prêt à le faire sans perdre de temps. L'usage a toujours donné trois jours au locataire pour déménager lorsqu'il s'agit d'une maison d'habitation, et huit jours lorsqu'il s'agit d'un magasin. C'est cet usage qui est consacré ici, car comme vous le voyez, le locateur ne peut prendre une action en expulsion que lorsqu'il s'est écoulé plus de trois jours depuis l'expiration du bail. Cela veut dire que si le bail expire le 30 avril, le locateur ne pourra intenter une action en expulsion que le 4 de mai, parce que c'est seulement alors qu'il y aura plus de trois jours que le bail est expiré.

Comme je vous l'ai dit il y a un instant, l'usage accorde huit jours au locataire d'un magasin pour déménager: faut-il en conclure que le locateur ne pourra intenter son action en expulsion qu'après l'expiration de ces huit jours? Il me paraît évident que non. Notre texte lui donne le droit d'intenter l'action en expulsion dès qu'il s'est écoulé plus de trois jours depuis l'expiration du bail, et il ne fait aucune distinction entre le cas où il s'agit d'une maison d'habitation et celui où il s'agit d'un magasin.

Il y a une erreur dans la rédaction de cet alinéa. Il semble dire qu'il peut y avoir lieu à une demande en expulsion sans résiliation du bail si le locataire ne paie pas son loyer. Ce n'est pas ce que le rédacteur de l'article a voulu dire. Il a voulu évidemment parler d'une action en résiliation du bail

et en expulsion du locataire, car la résiliation est de droit d'après l'article 1065 dès que le locataire ne remplit pas ses obligations, et il serait absurde d'expulser un locataire sans avoir fait résilier son bail.

Mais combien de temps faut-il qu'un locataire reste sans payer son loyer pour que le locateur puisse demander la résiliation de son bail et son expulsion? Il suffit qu'il ne paie point comme il y est obligé. [Si le bail dit comment il doit payer son loyer, il faut s'en tenir à cette stipulation.] Par conséquent, s'il est dit dans le bail que le locataire paiera son loyer tous les mois ou tous les trois mois, dès qu'il est en arrière d'un mois, ou de trois mois, suivant le cas, son locateur peut intenter une action en résiliation de bail et en expulsion.

S'il n'y a pas de bail exprès mais seulement un bail tacite d'après l'article 1608, le loyer est censé payable tous les trois mois, et il faut qu'il y ait trois mois d'échus pour que le locateur puisse demander la résiliation du bail.

Mais que faut-il décider si, y ayant un bail, celui-ci ne dit point quand le loyer sera payable. Il faudra appliquer la disposition de l'article 1608, car au point de vue du paiement du loyer c'est comme s'il n'y avait point de bail du tout.

Quant à l'action en dommages dont parle notre texte, elle ne présente aucune difficulté. Il en est du louage comme de tous les autres contrats, et les obligations qu'il produit se convertissent en dommages-intérêts si elles ne sont point exécutées par ceux qui en sont tenus.

A chacune des quatre espèces d'actions dont il est question dans cet article le locateur peut joindre une demande de loyer et une saisie-gagerie avec ou sans droit de suite, suivant les circonstances.

Art. 1625. Le jugement qui résilie le bail à défaut de paiement du loyer est rendu de suite sans qu'il soit accordé aucun délai pour le paiement. Néanmoins le lo-

Art. 1625. The judgment rescinding the lease by reason of the non-payment of the rent is pronounced at once without any delay being granted by it for the pay-

cataire peut, en tout temps avant la prononciation du jugement, payer le loyer avec l'intérêt et les frais de poursuite, et éviter ainsi la résiliation.

nevertheless the lessee may pay the rent with interest and costs of suit and thereby avoid the rescission at any time before the rendering of the judgment.

Cet article met de côté une pratique vicieuse généralement suivie avant le Code Civil: cette pratique consistait à donner au locataire dont l'expulsion était demandée pour cause de non paiement de son loyer, un délai pour le payer. Aujourd'hui les tribunaux n'ont plus le droit de donner aucun délai au locataire.

Mais le locataire poursuivi en résiliation de son bail et en expulsion, peut éviter l'expulsion en payant son loyer et tous les frais encourus jusque-là, à n'importe quel moment avant que le jugement soit prononcé.

Comment le locataire qui veut par ce moyen éviter l'expulsion doit-il s'y prendre? Il faut distinguer suivant qu'il paie avant ou après que la cause a été prise en délibéré par le tribunal. S'il peut le payer auparavant, ou le locateur consentira à le recevoir, ou il refusera. S'il consent à le recevoir et à se désister de son action tout est fini. S'il ne veut pas accepter le loyer et les frais qui lui sont offerts par le locataire, celui-ci lui ayant fait des offres réelles demandera au tribunal la permission de produire un plaidoyer supplémentaire, dans le but d'alléguer et de prouver les offres qu'il a faites. Ce plaidoyer étant produit et prouvé l'action du demandeur pour le surplus sera repoussée.

Si, au contraire, le locataire ne peut payer qu'après que la cause a été prise en délibéré par le tribunal, il faut qu'après avoir fait des offres du loyer et des frais comme nous venons de le voir, il fasse une motion à l'effet que la cause soit mise hors du délibéré pour lui permettre de produire un plaidoyer supplémentaire. Cette permission lui étant accordée il produit son plaidoyer supplémentaire et en fait la preuve, et là-dessus l'action est encore repoussée pour le surplus.

Lorsque notre article dit que le locataire doit, pour éviter l'expulsion, payer tout le loyer demandé avec les intérêts et les dépens, il faut entendre par loyer celui qui était déjà échu lors de l'institution de l'action, ou qui, étant devenu échu depuis, a été demandé par une demande incidente. Le locateur n'aurait pas le droit d'exiger que le locataire lui paie du loyer à échoir, ou du loyer échu depuis l'action et qui n'a pas été demandé encore.

SECTION III.

DES OBLIGATIONS ET DES DROITS DU LOCATAIRE.

Art. 1626. Les principales obligations du locataire sont :

1° D'user de la chose louée en bon père de famille pour les fins seulement auxquelles elle est destinée, suivant les conditions et la destination du bail ;

2° De payer le loyer de la chose louée.

Art. 1626. The principal obligations of the lessee are :

1. To use the thing leased as a prudent administrator, for the purposes only for which it is designed and according to the terms and intention of the lease ;

2. To pay the rent or hire of the thing leased.

N. 1728.

Cet article, en énumérant les principales obligations du locataire, omet la plus importante de toutes, celle de rendre au locateur la chose louée à l'expiration du bail. Je reviendrai plus tard sur cette importante obligation.

La première obligation mentionnée ici est celle de jouir de la chose louée en bon père de famille et suivant sa destination. Le texte dit *suivant les conditions et la destination du bail*. Cela veut dire que si le bail indique la destination de la chose le locataire doit l'employer à cette destination.

Mais même lorsque la destination de la chose est indiquée au bail, si celui-ci défend un certain usage de la chose qui pourrait être permis d'après cette destination le locataire ne peut en faire cet usage. Par exemple, une maison est louée

comme maison d'habitation à un locataire qui n'a pas d'enfants, et il est convenu qu'il ne recevra dans sa maison personne qui en a; bien que la destination de la maison louée soit de servir comme maison d'habitation, et que ce soit s'en servir ainsi que d'y habiter avec des enfants, le locataire n'aurait pas le droit d'y en recevoir.

Telle serait encore, par exemple, la défense faite au locataire de recevoir des pensionnaires dans la maison louée.

Une défense du même genre, que l'on ne voit guère chez nous, mais qui paraît être assez commune à Paris, est celle de jouer du piano dans la maison.

Quant à l'obligation de jouir en bon père de famille, il est inutile de vous l'expliquer, car vous savez que cela veut dire en homme soigneux.

La seconde obligation du locataire est celle de payer le loyer convenu, et vous savez que la convention quant au loyer peut être tacite lorsqu'il y a un bail tacite en vertu de l'article 1608. S'il y a eu un bail exprès, il indique invariablement, non seulement le montant du loyer, mais la manière dont il devra être payé, par exemple: tous les mois, tous les trois mois. Quelquefois même le bail dit que le loyer devra être payé d'avance.

Chaque fois que le bail dit expressément quand le loyer sera payé, le locataire doit le payer tel que convenu. S'il n'y a pas de bail exprès, ou si le bail n'en dit rien, vous avez vu dans l'article 1608 quand le loyer doit alors être payé.

La troisième obligation du locataire, obligation dont on a oublié de parler dans cet article, c'est celle de rendre au locateur la chose louée. Il doit la rendre dans le même état où il l'a reçue, sauf, bien entendu, les détériorations qui sont le résultat inévitable même de l'usage le plus légitime de la chose.

Les notaires ont, depuis quelques années, pris l'habitude de mettre dans les baux que le locataire rendra la chose louée dans le même état qu'il l'a reçue, sauf les détériorations résultant d'un usage légitime. Comme vous le voyez, ceci est parfaitement inutile à dire car c'est dans la loi.

Art. 1627. Le locataire répond des dégradations et des pertes qui arrivent à la chose louée, pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

Art. 1627. The lessee is responsible for injuries and loss which happen to the thing leased during his enjoyment of it unless he proves that he is without fault.

N. 1732.

Le locataire, nous venons de le voir, doit rendre la chose louée dans le même état où il l'a reçue. Si cet état a été constaté lors du bail il n'y a aucune difficulté. Mais dans la plupart des cas les locataires omettent de faire faire un état des lieux, c'est-à-dire, de faire constater en quel état est la chose louée au moment où ils en prennent possession. Nous verrons dans les articles 1632 et 1633 comment la question doit alors être décidée.

Art. 1628. Il est aussi tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison, ou de ses sous-locataires.

Art. 1628. He is answerable also for the injuries and losses which happen from the acts of persons of his family or of his subtenants.

N. 1735.

Il ne suffit point au locataire de prouver que les détériorations qu'à subies la chose louée ne sont point dûes à sa faute, mais il faut qu'il établisse qu'elles ne sont pas dûes aux gens de sa maison, comme ses enfants, sa femme, ses domestiques ou ses sous-locataires, car il répond de la conduite de tous ces gens.

Art. 1629. Lorsqu'il arrive un incendie dans les lieux loués, il y a présomption légale en faveur du locateur, qu'il a été causé par

Art. 1629. When loss by fire occurs in the premises leased, there is a legal presumption in favor of the lessor, that it was caused by

la faute du locataire ou des personnes dont il est responsable; et à moins qu'il ne prouve le contraire, il répond envers le propriétaire de la perte soufferte.

the fault of the lessee or of the persons of whom he is responsible; and unless he proves the contrary he is answerable to the lessor for such loss.

N. 1733.

Voici un article qui a été beaucoup critiqué, et cela bien à tort. Vous en comprendrez la portée par une cause qui a été décidée à Québec il y a une quarantaine d'années: je veux parler de la cause du Séminaire de Québec contre Poitras.¹ Le Séminaire de Québec avait loué à Poitras une maison située sur le chemin St-Louis, à l'endroit où se trouve aujourd'hui le cimetière St-Patrice. Le jour où Poitras déménagea la maison fut incendiée, et comme elle était construite en bois il n'en resta que le solage. Le Séminaire poursuivit Poitras en recouvrement des dommages que lui causait la destruction de la maison. Poitras plaida qu'il avait pris toutes les précautions possibles, entre autres, qu'il avait donné des instructions très précises à ses domestiques de bien faire attention de ne pas mettre le feu. Mais comme il ne pouvait établir la cause de l'incendie il fut condamné à payer \$2,000 au Séminaire.

Le jugement de la Cour Supérieure, porté en appel, fut confirmé. Les journaux du temps ont été remplis de correspondances, dans lesquelles on se récriait contre la dureté et l'injustice de cette décision. Cependant il n'était pas nécessaire d'être grand jurisconsulte pour comprendre que le bon sens le plus élémentaire l'imposait aux tribunaux. Si l'un d'entre vous louait une voiture chez un propriétaire d'écurie de louage pour aller faire une promenade à Montmorency, et revenait trouver le propriétaire de la voiture en lui disant qu'il ne peut pas rendre l'attelage loué parce que, dans une collision arrivée sur le chemin de Beauport, le cheval a été tué et la voiture complètement brisée, je n'ai pas besoin de vous dire

¹ 12 L. R. 85.

que le loueur de voitures ne se contenterait pas de cette explication ; il vous forcerait d'établir que c'est sans aucune faute de votre part que sa voiture a été brisée et son cheval tué. Personne ne trouverait à redire à cette prétention. Or quelle différence y a-t-il entre la location d'une maison et la location d'un équipage? Dans les deux cas le locataire étant tenu d'accomplir son obligation de rendre la chose louée doit, s'il veut en être libéré, prouver que son exécution est devenue impossible sans son fait et sans sa faute.¹

Ce qui a provoqué toutes ces critiques de l'article 1629 c'est la manière imparfaite dont il est rédigé. Dans le Code Napoléon,² il est dit que le locataire répond de l'incendie des lieux loués, à moins qu'il ne prouve que cet incendie a eu lieu par cas fortuit, par force majeure, ou par suite d'un vice de construction, ou bien parcequ'il a été communiqué par une maison du voisinage. Cela revient à dire clairement que le locataire doit alors prouver que lui et les gens de sa maison, ainsi que ses sous-locataires, sont exempts de toute faute.

C'est précisément ce qu'exige l'article 1200 que je viens de vous rappeler. Nos codificateurs, au lieu d'adopter cette rédaction si claire, empruntée à Pothier,³ ont voulu faire reposer la responsabilité du locataire sur une prétendue présomption.

Cette responsabilité, encore une fois, résulte de ce que le locataire est obligé de rendre la chose louée, et que celui qui est ainsi obligé de rendre une chose doit, pour échapper à son obligation, prouver que s'il lui est impossible de la remplir ce n'est pas par sa faute.

Le locataire d'une maison est donc tout simplement traité comme le serait le locataire d'une voiture, d'un habit, d'une machine à coudre etc., comme l'emprunteur d'un cheval ou d'une voiture.

Notre article diffère encore du Code Napoléon et de Pothier sur un autre point : ceux-ci disent que le locataire

¹ C. C. art. 1200.

² Art. 1733.

³ Louage no. 194.

doit prouver que l'incendie a eu lieu par force majeure, ou par cas fortuit, ou par suite d'un vice de construction, ou a été communiqué par un édifice voisin. Notre article dit que l'incendie est présumé avoir été causé par la faute du locataire ou des personnes dont il est responsable, à moins qu'il ne prouve le contraire, c'est-à-dire, l'absence de toute faute chez lui et chez ceux dont il est responsable? Dans une cause de Murphy et Labbé, décidée par la Cour Supérieure de Montréal, dont le jugement a été cassé par la Cour d'Appel et la Cour Suprême,¹ le demandeur poursuivait le défendeur en dommages à raison de l'incendie d'un magasin qu'il lui avait loué. Le défendeur plaidait que cet incendie avait eu lieu sans aucune faute de sa part. Il ne put prouver comment l'incendie avait eu lieu, mais il établit par ses commis que lui et eux avaient pris toutes les précautions voulues pour éviter tout danger d'incendie. Nos tribunaux ont déclaré cette preuve suffisante, et l'ont exempté de toute responsabilité. Ils se sont appuyés sur ce que notre article 1629 n'exige pas, comme le Code de Napoléon, que le locataire prouve d'une manière positive la cause de l'incendie, et qu'il n'exige de lui que la preuve de l'absence de faute chez lui.

Il n'y a pas à se dissimuler que ceci met le locateur dans une très mauvaise position. On en a la preuve dans cette même cause, car il est évident que si l'incendie n'avait pas été causé par la faute de Labbé ou de quelques personnes dont il était responsable, il fallait qu'il se fût déclaré spontanément.

Il est devenu d'usage aujourd'hui de mettre dans les baux que le locataire rendra la chose louée dans le même état où il l'a reçue, *sauf les détériorations résultant d'un usage légitime et les accidents du feu*. Les notaires et les avocats qui ont introduit cette clause se sont imaginé que cela allait éviter toute difficulté, et que le locataire échapperait à toute responsabilité pour l'incendie des lieux loués. Mais la clause a donné lieu à toutes sortes de contestations, et il a été décidé par la Cour de Révision de Montréal qu'elle n'empêchait pas

¹ R. O. 5 B. R. 88; 27 S. C. R. 126.

le locataire d'être responsable de l'incendie d'une maison louée, lorsqu'il ne paraissait pas en avoir pris un soin convenable. Il s'agissait dans la cause qui est venue devant la Cour de Révision d'une maison située sur le chemin d'Outremont, dans un endroit isolé; elle avait été incendiée pendant qu'elle n'était pas occupée par le locataire.

Art. 1630. La présomption contre le locataire énoncée dans l'article qui précède, n'a lieu qu'en faveur du locateur et non en faveur du propriétaire d'un héritage voisin qui souffre d'un incendie qui a pris naissance dans la propriété occupée par ce locataire.

Art. 1630. The presumption against the lessee declared in the last preceding article exists in favor of the lessor only, and not in favor of the proprietor of a neighboring property who suffers loss by fire which has originated in the premises occupied by such lessee.

Ceci était bien inutile à dire: comme il n'y a aucune obligation du locataire envers le voisin de lui rendre sa maison, si elle est incendiée c'est au voisin à établir qu'elle l'a été par la faute du locataire. Et, comme dans tous les autres cas, c'est celui qui impute au défendeur un délit ou un quasi-délit qui lui ont causé des dommages à en faire la preuve.¹

Cette disposition de l'article 1630 a tout simplement été suggérée aux rédacteurs du Code par la mauvaise rédaction qu'ils ont donnée à l'article 1629. Aussi ne voit-on pas dans le Code Napoléon de disposition de ce genre.

Art. 1631. S'il y a deux ou plusieurs locataires de différentes parties de la même propriété, chacun est responsable de l'incendie dans la proportion de son loyer relativement au loyer de la tota-

Art. 1631. If there be two or more lessees of separate parts of the same property, each is answerable for loss by fire, according to the proportion of his rent to the rent of the whole property;

¹ C. C. 1053, 1054, 1203.

lité de la propriété; à moins qu'il ne soit établi que l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un d'eux, auquel cas celui-ci en est seul tenu; ou que quelques-uns d'eux ne prouvent que l'incendie n'a pu commencer chez eux, auquel cas ils n'en sont pas tenus.

unless it is proved that the fire began in the habitation of one of them, in which case he alone is answerable for it; or some of them prove that the fire could not have begun with them, in which case they are not answerable.

Cette disposition n'est plus une application de l'article 1200, car, comme chaque locataire n'est obligé de rendre que la partie de la maison qu'il occupe, il ne devrait être responsable que si c'est dans cette partie que l'incendie a éclaté. Mais il n'est que juste de le rendre responsable même de l'incendie qui a éclaté dans une autre partie, parcequ'il lui est très facile d'établir où il a commencé, pendant que cela est à peu près impossible pour le locateur.

Comme vous le voyez, le locataire échappe à toute responsabilité en prouvant que l'incendie a commencé dans le logement d'un autre locataire, ou qu'il est impossible qu'il ait commencé dans le sien. Par exemple, il y a deux logements l'un au-dessus de l'autre; celui d'en haut est parfaitement intact, pendant que celui d'en bas laisse voir des traces d'incendie; il est bien évident alors que l'incendie n'a pas pu commencer dans le logement d'en haut, et le locataire de ce logement échappera à toute responsabilité.

Le locataire peut encore se défendre en prouvant, comme sur l'article précédent, que l'incendie a été communiqué par une maison voisine, ou qu'il est le résultat d'un vice de constructions de la partie qu'il occupe, ou qu'il a été causé par une force majeure, par exemple, par la foudre, car dans tous ces cas il est prouvé qu'il est exempt de toute faute.

Art. 1632. S'il a été fait un état des lieux entre le locateur et le locataire, celui-ci

Art. 1632. If a statement have been made between the lessor and lessee, of the con-

doit rendre la chose dans la même condition qu'elle paraît lui avoir été délivrée par cet état, sauf les changements causés par vétusté ou force majeure.

dition of the premises, the latter is obliged to restore them in the condition in which the statement shews them to have been; with the exception of the changes caused by age or irresistible force.

N. 1730.

Art. 1633. S'il n'a pas été fait d'état des lieux, ainsi que mentionné dans l'article qui précède, le locataire est présumé les avoir reçus en bon état de réparations et il doit les rendre dans la même condition; sauf la preuve contraire.

Art. 1633. If no such statement as is mentioned in the preceding article have been made, the lessee is presumed to have received the premises in good condition, and is obliged to restore them in the same condition; saving his right to prove the contrary.

N. 1731.

Je vous ai déjà parlé de la disposition de ces deux articles lorsque je vous ai exposé l'obligation du locataire de rendre la chose louée.

Vous vous rappelez que le locataire doit rendre la chose louée dans le même état où il l'a reçue, ou prouver que s'il ne la rend pas en cet état cela est dû à l'usage légitime qu'il en a fait ou bien à un cas de force majeure.

Mais comment peut-on savoir dans quel état était la chose au moment où le locataire en a pris possession? De deux choses l'une: ou bien il a été fait un état des lieux, et alors le locataire doit rendre la chose dans cet état, ou prouver une des circonstances que je viens de mentionner. Ou bien il n'a pas été fait d'état des lieux, et alors le locataire est censé avoir reçu la chose en parfait état. Cette présomption établie contre lui peut être détruite par une preuve contraire, mais c'est à lui à fournir cette preuve.

Vous voyez comme il est important pour le locataire qui entre en possession d'un édifice en mauvais état de faire constater cet état contradictoirement avec son locateur, puisque s'il ne le fait pas il se met sur les bras le fardeau d'une preuve qui souvent sera très difficile à faire.

Art. 1634. Si, pendant la durée du bail, la chose louée requiert des réparations urgentes qui ne puissent être remises, le locataire est obligé de les souffrir, quelque inconvénient qu'elles lui causent, et quoique, pendant qu'elles se font, il soit privé de la jouissance de partie de la chose.

Si ces réparations étaient devenues nécessaires avant le bail, il a droit à une diminution du loyer, suivant le temps et les circonstances, et, dans tous les cas, s'il s'écoule plus de quarante jours dans l'exécution de ces réparations, le loyer doit être réduit à proportion de ce temps et de la partie de la chose louée dont le locataire a été privé.

Si les réparations sont de nature à rendre la propriété inhabitable pour le locataire et sa famille, il peut faire résilier le bail.

Art. 1634. If during the lease the thing leased be in urgent want of repairs which cannot be deferred, the lessee is obliged to suffer them to be made, whatever inconvenience they may cause him, and although he may be deprived, during the making of them, of the enjoyment of a part of the thing;

If such repairs became necessary before the making of the lease he is entitled to a diminution of the rent according to the time and circumstances; and in any case, if more than forty days be spent in making such repairs, the rent must be diminished in proportion to the time and the part of the thing leased of which he has been deprived.

If the repairs be of a nature to render the premises uninhabitable for the lessee and his family, he may cause the lease to be rescinded.

Cet article suppose que, pendant le bail, des réparations urgentes à la chose louée deviennent nécessaires, par exemple, une partie du toit qui a été endommagée par un incendie est à refaire. Doit-on considérer cela comme un trouble souffert par le locataire? Celui-ci a-t-il le droit de demander une indemnité pour ce trouble? Le locateur a-t-il le droit de faire ces réparations alors même que le locataire s'y opposerait?

Notre article répond affirmativement à cette dernière question, et dit que le locateur a le droit de faire les réparations si elles sont urgentes, c'est-à-dire, si elles ne peuvent pas être retardées. Si donc ces réparations peuvent être remises jusqu'après l'expiration du bail, le locateur n'a pas le droit de les faire sans le consentement du locataire. Tel serait, par exemple, le cas où des persiennes seraient endommagées, ou bien celui où la porte ou le toit de la maison auraient besoin d'être peints.

Quant à savoir si le locataire a droit d'être indemnisé pour la privation partielle de jouissance qui résulte pour lui de l'exécution des réparations, il faut distinguer suivant que les réparations dont il s'agit sont devenues nécessaires pendant le bail, ou qu'elles étaient déjà nécessaires lorsque le locataire est entré en possession. Si elles étaient nécessaires au moment où le locataire est entré en possession, il a toujours droit à une indemnité pour la privation partielle de jouissance, alors même que les réparations seraient urgentes et qu'elles ne dureraient que quelques jours. Cette indemnité consiste dans une diminution de son loyer.

Si, au contraire, les réparations urgentes dont il s'agit ne sont devenues nécessaires que pendant le bail, il faut distinguer suivant qu'elles durent plus ou moins que 40 jours. Si elles durent plus de 40 jours le locataire a le droit de faire réduire son loyer en proportion de la privation de jouissance qu'il souffre. Si elles ne durent pas plus de 40 jours, le locataire n'a droit à aucune diminution de loyer: il est présumé s'être soumis d'avance à cet inconvénient.

Mais si les réparations durent plus de 40 jours, par exemple, si elles durent 60 jours, le locataire a-t-il droit à une diminution de loyer fondée sur cette privation partielle de jouissance pendant 60 jours? Ou bien doit-on déduire des 60 jours les 40 jours pour lesquels il n'aurait pas droit à une diminution de loyer si ce délai n'eût point été dépassé? Il faut, je crois, répondre qu'il a droit à une diminution de loyer proportionnée à la privation partielle de jouissance pendant tous les 60 jours, car le Code met une condition à l'obligation pour le locataire d'endurer sans indemnité les réparations urgentes: cette condition c'est qu'elles ne durent pas plus que 40 jours. Dès qu'elles durent plus que 40 jours cette condition manque, et les parties retombent sous l'empire du droit commun, d'après lequel le locataire a le droit d'être indemnisé pour toute privation partielle de jouissance.

Pour que le locataire soit obligé d'endurer les réparations urgentes qui sont devenues nécessaires depuis le commencement de son bail, il faut que ces réparations ne rendent point les lieux loués inhabitables. Si elles les rendent inhabitables, le locataire a le droit de demander la résiliation de son bail, quel que soit le temps qu'elles durent.

Voilà pour le cas où la nécessité des réparations est survenue pendant la durée du bail. Si elles étaient nécessaires avant, le locataire, nous l'avons vu, a droit à une diminution de loyer proportionnée au temps qu'elles durent et à la jouissance qu'elles empêchent.

La rédaction de l'article n'est pas parfaitement claire: on pourrait croire que, même lorsque les réparations sont devenues nécessaires avant le bail, il faudrait qu'elles durent plus que 40 jours pour que le locataire puisse exiger une réduction de loyer. Mais il est évident que ce n'est point cela que le rédacteur de l'article a voulu dire. Le texte indique très clairement qu'il y a une différence entre le cas où les réparations étaient nécessaires au commencement du bail, et celui où elles ne sont devenues nécessaires que depuis. Or, si l'on interprétait l'article comme je viens de le supposer, il n'y aurait point de différence entre les deux cas.

Art. 1635. Le locataire est tenu des menues réparations qui deviennent nécessaires à la maison ou à ses dépendances pendant sa jouissance. Ces réparations, si elles ne sont pas spécifiées dans le bail, sont réglées par l'usage des lieux. Sont réputées locatives les réparations qui suivent, savoir, les réparations à faire :

Aux âtres, contre-cœurs, chambranles, tablettes et grilles des cheminées ;

Aux enduits intérieurs et plafonds ;

Aux planchers, lorsqu'il sont en partie brisés, mais non pas lorsque c'est par suite de vétusté ;

Aux vitres, à moins qu'elles ne soient brisées par la grêle ou autres accidents inévitables dont le locataire ne peut être tenu ;

Aux portes, croisées, volets, persiennes, cloisons, gonds, serrures, targettes et autres fermetures.

N. 1754.

Art. 1636. Le locataire n'est pas tenu aux réparations réputées locatives lorsqu'elles ne sont devenues nécessaires que par vétusté ou force majeure.

Art. 1635. The tenant is obliged to make certain lesser repairs which become necessary in the house or its dependencies, during his occupancy. These repairs, if not specified in the lease, are regulated by the usage of the place. The following, among others, are deemed to be tenant's repairs, namely, repairs :

To hearths, chimney-backs, chimney-casings and grates ;

To the plastering of interior walls and ceilings ;

To floors, when partially broken, but not when in a state of decay ;

To window-glass, unless it is broken by hail or other inevitable accident, for which the tenant cannot be holden ;

To doors, windows, shutters, blinds, partitions, hinges, locks, hasps and other fastenings.

Art. 1636. The tenant is not obliged to make the repairs deemed tenant's repairs when they are rendered necessary by age or by irresistible force.

N. 1755.

Comme je vous l'ai déjà dit, le locataire, *en tant que locataire seulement*, n'est tenu à aucune réparation quelconque. S'il est obligé d'en faire c'est parcequ'elles sont devenues nécessaires par sa faute, à raison du fait qu'il n'a pas joui en bon père de famille.

Dans les cas indiqués dans l'article 1635 il est présumé être en faute, mais c'est une présomption qui peut être détruite par une preuve contraire.

Un cas qui s'est présenté il y a une quarantaine d'années vous fera comprendre la distinction qui est faite ici. Il y avait autrefois près de la porte St-Jean une poudrière. Cette poudrière ayant fait explosion au moment où elle contenait plusieurs milliers de livres de poudre, les vitres des vitrines de presque tous les magasins situés sur la rue St-Jean et la rue de la Fabrique furent cassées. La question se présenta de savoir qui des locataires ou des locateurs devaient réparer le dégât. Vous le voyez, il ne pouvait pas y avoir de doute que c'était aux locateurs à faire les réparations nécessaires, parceque les locataires pouvaient facilement prouver que ce n'était pas par leur faute que les vitres avaient été cassées.

Il y a une excellente raison en faveur de la présomption établie par l'article 1635. Les présomptions sont tirées de ce qui a lieu le plus souvent; or ce que l'on voit presque toujours, c'est que les dégâts dont parle l'article, par exemple, les bris de vitres, de serrures etc., sont dûs au fait ou à la faute du locataire ou de ses enfants ou de ses domestiques.

L'article 1636 ne paraît exempter le locataire de l'obligation de faire les réparations locatives que s'il prouve qu'elles sont devenues nécessaires par *vétusté ou force majeure*. Il ne parle pas du cas fortuit.

Par exemple, comme cela est arrivé très souvent, une grande vitre en verre poli, qui coûte très cher, est cassée parce que le magasin où elle a été placée a *travaillé*. Ce n'est point là un cas de force majeure, mais un cas fortuit. Cependant il ne me paraît pas douteux que le locataire en cas échapperait à toute responsabilité. Le sens évident de l'article 1636 c'est que le locataire est exempt de toute res-

ponsabilité pour les réparations locatives, lorsqu'il prouve qu'elles sont devenues nécessaires par une cause qui n'implique aucune faute de sa part. Tel serait, par exemple, le cas où le locataire prouverait que les vitres ont été cassées par des gamins qui ont jeté des pierres, ou bien encore, par des voleurs ayant pénétré dans le magasin.

Art. 1637. Au cas d'expulsion, ou de résiliation du bail pour quelque faute du locataire, il est tenu de payer le loyer jusqu'à l'évacuation des lieux, et aussi les dommages-intérêts tant à raison de la perte des loyers pendant le temps nécessaire à la relocation, que pour toute autre perte résultant de l'abus du locataire.

Art. 1637. In case of ejectment or rescission of the lease for the fault of the lessee, he is obliged to pay the rent up to the time of vacating the premises, and also damages, as well for loss of rent afterwards, during the time necessary for re-letting, as for any other loss resulting from the wrongful act of the lessee.

N. 1760.

On suppose que le bail est résilié à la demande du locateur pour une des causes mentionnées dans l'article 1624. Le locataire doit payer son loyer jusqu'à ce qu'il quitte les lieux loués. Ceci n'avait pas besoin d'être dit parce que c'est l'obligation du droit commun. Mais du moment que le locataire a quitté les lieux loués, il ne peut plus devoir de loyer, puisque celui-ci est le prix de la jouissance que lui procure le locateur, et que le locateur cesse de la lui procurer.

Toutefois il arrive rarement qu'un locateur qui a expulsé son locataire puisse trouver à refouer immédiatement la maison ou le magasin dont il l'a expulsé. Il souffre alors un dommage égal au loyer qu'il perd. Il a donc droit de se faire payer ce dommage par le locataire. Mais pour que le locateur puisse se faire payer à titre de dommages le loyer qu'il aurait retiré si son locataire n'eût pas été expulsé, il ne suffit pas qu'il fasse expulser son locataire, mais il faut qu'il prouve

ou bien qu'il lui sera complètement impossible de louer, ou bien qu'il ne pourra pas louer pour le même prix. En un mot, il faut qu'il prouve qu'il perdra du loyer.

J'appelle votre attention sur une pratique erronée que je vois souvent. Des avocats qui sont chargés de prendre une action en expulsion se contentent de prouver les causes d'expulsion, et demandent que le défendeur soit condamné à payer le loyer du reste de l'année, sans prouver que le locateur ne pourra pas louer à une autre personne. Vous voyez de suite que le juge auquel la cause est soumise dans cet état ne peut pas condamner le défendeur à payer le loyer.

J'ai dit que le locateur a le droit d'exiger les dommages dont je viens de parler si le locataire est expulsé pour une des causes mentionnées dans l'article 1620. Ce n'est pas tout-à-fait ce que le texte de l'article 1637 paraît dire, puisqu'il ne mentionne que le cas d'expulsion et le cas de résiliation du bail pour quelque faute du locataire; il ne parle pas de la résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer. Mais c'était inutile à dire, car le défaut de paiement du loyer donne droit au locateur de demander la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

Art. 1638. Le locataire a droit de sous-louer ou de céder son bail, à moins d'une stipulation contraire.

S'il y a telle stipulation, elle peut être pour la totalité ou pour partie seulement de la chose louée, et dans l'un et l'autre cas, elle doit être suivie à la rigueur.

Art. 1638. The lessee has a right to sublet, or to assign his lease, unless there is a stipulation to the contrary.

If there be such a stipulation, it may apply to the whole or a part only of the premises leased, and in either case it is to be strictly observed.

S. ref., art. 6236; C. 1646; N. 1717.

Le locataire peut-il sous-louer la chose qu'il a louée, ou céder son bail? La règle est qu'il en a le droit, à moins de convention contraire.

On est généralement sous l'impression que sous-louer et céder son bail sont une seule et même chose : c'est une erreur complète ; il y a une différence essentielle entre la sous-location et la cession du bail. Le locataire qui sous-loue devient lui-même un locateur envers son sous-locataire, et il a, en conséquence, tous les droits et toutes les obligations du locateur. Il est donc, entre autres choses, obligé de faire jouir son sous-locataire de la chose qu'il lui a sous-louée, et il est responsable envers lui en dommages s'il ne l'en fait pas jouir.

Le locataire qui cède son bail ne fait, au contraire, que mettre son cessionnaire dans la même position où il est lui-même. Il n'est pas obligé de le faire jouir de la chose louée ; il cède simplement à son cessionnaire le droit de forcer le locateur principal à le faire jouir.

La convention que le locataire ne pourra pas sous-louer ni céder son bail se voit aujourd'hui dans presque tous les baux rédigés par des notaires. Ces baux sont faits sur des formules imprimées qui contiennent invariablement cette défense. La clause consiste généralement à dire que le locataire ne pourra ni sous-louer, ni céder son bail, sans le consentement *exprès et par écrit* du locateur. S'il y a eu une telle convention entre le locateur et le locataire elle doit aujourd'hui être suivie à la rigueur.

Il en était différemment avant le Code Civil, et les tribunaux se permettaient de n'en point tenir compte. Beaucoup de personnes sont encore sous l'impression que c'est cet ancien droit qui nous régit. Je vois tous les jours des locataires qui croient que, du moment qu'ils sous-louent à un sous-locataire contre lequel il n'y a aucune objection raisonnable, le locateur n'a rien à dire. Je le répète, c'est une erreur complète.

Je vois aussi constamment devant nos tribunaux des avocats qui viennent, en face d'une *défense* de sous-louer ou de céder son bail sans le consentement exprès et par écrit du locateur, essayer de prouver que le locateur a consenti tacitement à la sous-location parcequ'il en a eu connaissance et n'a rien dit. Vous voyez que ceci est condamné par notre article, lorsqu'il

dit que cette clause doit être suivie à la rigueur ; si elle défend de sous-louer sans le consentement exprès du locateur, le locataire ne peut pas s'appuyer sur un consentement tacite.

De même, je vois encore souvent des locataires auxquels leur bail défend de sous-louer sans *le consentement exprès et par écrit de leur locateur* essayer de prouver que ce locateur a consenti verbalement à la sous-location. Cette prétention est encore condamnée par le texte de notre article.

Quel est l'effet de la violation par le locataire de cette défense de sous-louer ou de céder son bail ? C'est de donner droit au locateur de demander la résiliation du bail. Cela résulte clairement des articles 1065 et 1624, car on peut dire que le locataire en ce cas manque à ses obligations, et qu'il emploie les lieux loués à des fins contraires à la destination qui leur était donnée par le bail. ¹ En effet, lorsque le bail défend de sous-louer, cela veut dire que le locataire devra jouir personnellement de la chose louée, et qu'il n'aura pas le droit d'en faire jouir une autre personne.

Ce que je viens de dire ne présente aucune difficulté. Mais voici un cas qui s'est présenté plusieurs fois. Un locataire auquel son locateur défend de sous-louer, ayant donné un sous-bail, se voit menacé d'une action en résiliation du bail ; alors il annule le bail qu'il a donné ; son locateur peut-il malgré cela demander la résiliation du bail ? Il faut répondre sans hésiter dans la négative, car ce que voulait empêcher le locateur c'était, non pas qu'il fût donné un bail par son locataire, mais qu'un autre que le locataire lui-même occupât la chose louée.¹

Art. 1639. Le sous-locataire n'est tenu envers le locateur principal que jusqu'à concurrence du prix de la sous-location dont il peut être débiteur au moment de

Art. 1639. The undertenant is held towards the principal lessor for the amount only of the rent which he may owe at the time of seizure ;

¹ Vallée vs. Kennedy 3 R.L., 450.

la saisie; il ne peut opposer les paiements faits par anticipation.

Le paiement fait par le sous-locataire, soit en vertu d'une stipulation portée en son bail, ou conformément à l'usage des lieux, n'est pas réputé fait par anticipation.

He cannot set up payments made in advance;

Payments made by the undertenant, either in virtue of a stipulation in the lease, or in accordance with the usage of the place, are not deemed to be made in advance.

C .1621; N. 1752.

Si le bail ne contient pas de défense de sous-louer, le locataire, nous venons de le voir, a le droit de sous-louer et de céder son bail, et il peut sous-louer pour n'importe quel prix sans que son locateur puisse se plaindre. Son locateur a-t-il alors une action contre le sous-locataire? Il n'y a aucun doute qu'il peut exercer les droits de son locateur aux conditions indiquées par l'article 1031. Ces conditions, vous vous en rappelez, consistent en ce qu'il doit prouver que son locataire refuse ou néglige de se faire payer par son locataire, et que ce refus ou cette négligence lui cause du préjudice à lui-même. Or il ne peut y avoir aucun préjudice pour le locateur si son locataire est capable de lui payer son loyer.

Est-ce une application de cette disposition de l'article 1031 que contient l'article 1639? Ou bien ce dernier article va-t-il plus loin, et donne-t-il au locateur un droit absolu et sans condition de s'adresser au sous-locataire pour se faire payer son loyer? Il me paraît difficile de l'admettre. Je crois que notre article n'est qu'une application de l'article 1031.

Mais si le locateur peut s'adresser au sous-locataire pour se faire payer son loyer, soit d'une manière absolue, soit aux conditions indiquées dans l'article 1031, combien de son loyer peut-il exiger de ce sous-locataire? La réponse que donne le Code est très claire: il ne peut faire condamner le sous-locataire à lui payer que ce qu'il doit au locataire principal. Par exemple: *Primus* a loué à *Secundus* pour \$1,000 par année un magasin. *Secundus* en sous-loue la moitié à

Tertius pour \$250; *Primus* ne pourra se faire payer par *Tertius* que ces \$250, bien que la partie du magasin qu'il occupe corresponde à plus de la moitié du loyer du bail principal.

Ce n'est pas tout: *Primus*, dans l'espèce que je viens de supposer, ne pourra se faire payer par *Tertius* que ce que celui-ci doit à *Secundus*. Si donc au moment où il s'adresse à *Tertius* celui-ci a payé son loyer il échappe à la poursuite de *Primus*.

Mais pour que *Tertius*, le sous-locataire, soit ainsi libéré envers *Primus* par le paiement qu'il a fait à *Secundus*, il faut qu'il n'ait pas payé d'avance. Si par exemple, il a payé à *Secundus* trois mois de loyer au commencement de février, alors qu'il ne les devait payer qu'au mois de mai, *Primus* pourra se les faire payer encore.

Mais je vous prie de remarquer ce que dit notre article, que le paiement fait par le sous-locataire conformément aux clauses de son sous-bail, ou à l'usage des lieux, n'est jamais considéré comme fait d'avance. Par exemple, dans le cas que je viens de supposer, *Tertius* est convenu de toujours payer son loyer trois mois d'avance et l'a ainsi payé à *Secundus*; *Primus* n'a aucun recours contre lui.

Il en est encore de même si le paiement de loyer fait par le sous-locataire a été fait conformément à l'usage des lieux. Or pour les petits locataires il est d'usage dans plusieurs localités de leur faire payer leur loyer un mois d'avance.

Ce que je viens de vous dire montre l'importance qu'il y a à mettre dans les baux la défense de sous-louer. Lorsqu'il y a une telle défense, il est bien évident que le sous-locataire ne peut pas invoquer contre le locateur principal les stipulations de son bail pour refuser de payer le loyer, et surtout pour s'opposer à ce que le locateur soit payé à même le prix de ses meubles qui ont été saisis par saisie-gagerie.

Art. 1640. Le locataire a droit d'enlever, avant l'expiration du bail, les améliorations et additions qu'il a fai-

Art. 1640. The lessee has a right to remove, before the expiration of the lease, the improvements and additions

tes à la chose louée, pourvu qu'il la laisse dans l'état dans lequel il l'a reçue; néanmoins si ces améliorations et additions sont attachées à la chose louée, par clous, mortier ou ciment, le locateur peut les retenir en en payant la valeur.

which he has made to the thing leased, provided he leaves it in the state in which he has received it; nevertheless if the improvements or additions be incorporated with the thing leased, with nails, lime, or cement, the lessor may retain them on paying the value.

P. 1152 et s.

On suppose que le locataire a fait des améliorations à la chose louée; par exemple, il a posé des chassis doubles, des persiennes, ou des vitres en verre poli; peut-il les enlever à l'expiration de son bail? Non s'il s'était obligé à faire ces choses, ou s'il a posé ces objets pour en remplacer d'autres qu'il a enlevés. Mais il en a le droit dans tous les autres cas. Le texte de notre article paraît exiger qu'il enlève ces choses avant l'expiration du bail, mais le contexte montre qu'il peut les enlever après. Tout ce que le Code exige c'est que le locataire remette la chose dans le même état où il l'a reçue.

Le locataire a le droit d'enlever ainsi les choses qu'il a mises, même si le locateur était prêt à lui payer ce qu'elles valent pour lui, le locataire. Mais il y a un cas dans lequel il n'a pas ce droit: c'est celui où les choses qu'il a ainsi mises sont attachées à la chose louée à fer ou à clou, ou avec du mortier, ou avec du ciment; le locateur a alors le droit de les garder en en payant la valeur au locataire qui les a mises. Et par *valeur* ici, il faut entendre, non pas la valeur qu'elles ont attachées à la chose louée, mais la valeur qu'elles auraient si elles en étaient détachées.

Quelquefois on stipule dans les baux que toutes les améliorations et additions faites par le locataire à la chose louée resteront au locateur à l'expiration du bail; cela donne de l'intérêt à la question de savoir ce qu'il faut entendre par *améliorations et additions*.

Dans une cause de Plamondon vs. Lefebvre,¹ il a été décidé que cela ne comprenait pas des chassis doubles mis par le locataire, et que ce qu'il fallait entendre par améliorations et additions c'étaient des améliorations et additions attachées à la chose pour en former partie intégrante. D'un autre côté, il a été décidé dans une cause de Dupéroussel et Stevens,² que le comptoir d'une buvette, les lampes à gaz et les autres garnitures de ce genre, demeuraient au locateur lorsqu'il y avait une clause de ce genre dans le bail.

SECTION IV.

RÈGLES PARTICULIÈRES AU BAIL DE MAISONS.

Art. 1641. Le locataire a droit d'action, suivant le cours ordinaire de la loi ou par procédure sommaire, tel que réglé au Code de Procédure Civile :

1° Pour contraindre le locateur à faire les réparations et améliorations stipulées par le bail, ou auxquelles il est tenu par la loi, ou pour obtenir l'autorisation de les faire aux frais du locateur ; ou, si le locataire déclare que tel est son choix, pour obtenir la résiliation du bail à défaut d'exécution de telles réparations ou améliorations ;

2° Pour résilier le bail, à défaut par le locateur de remplir toute autre obliga-

Art. 1641. The lessee has a right of action in the ordinary course of law, or by summary proceeding as provided in the Code of Civil Procedure :

1. To compel the lessor to make the repairs and ameliorations stipulated in the lease, or to which he is obliged by law ; or to obtain authority to make the same at the expense of such lessor ; or, if the lessee so declare his option, to obtain the rescission of the lease in default of such repairs or ameliorations being made ;

2. To rescind the lease for failure on the part of the lessor to perform any other

¹ 3 Q. L. R., 288.

² 7 L. N. 330.

tion résultant du bail, ou imposée par la loi;

3° Pour le recouvrement de dommages-intérêts à raison d'infractions aux obligations résultant du bail, ou des rapports entre locateur et locataire.

of the obligations arising from the lease or devolving upon him by law;

3. To recover damages for violation of the obligations arising from the lease, or from the relation of lessor and lessee.

Ici encore il s'agit d'une obligation de droit commun, et le droit que donne l'article 1641 a toujours existé avant le statut 18 Victoria chap. 108. Tout ce que ce statut a fait çà été de permettre au locataire d'exercer les actions qu'il lui donne soit au moyen de la procédure ordinaire, soit au moyen de la procédure sommaire.

La première action dont parle notre article est celle qui a pour objet d'obtenir des réparations ou des améliorations auxquelles le locataire a droit, soit en vertu de la loi seule, soit en vertu d'une clause de son bail.

Le locataire, vous le savez, a droit en vertu de la loi seule d'exiger de son locateur qu'il fasse les réparations d'entretien dont la chose louée a besoin.

Le locataire peut avoir droit à des améliorations en vertu d'une clause de son bail. Par exemple, *Primus* loue à *Secundus* une maison qui est en mauvais ordre, mais il s'engage à la faire peindre et tapisser. Voilà une obligation qui résulte d'une stipulation expresse du bail.

Dans tous ces cas le locataire peut demander, ou bien que le locateur soit condamné à faire les réparations ou les améliorations auxquelles il est tenu, ou bien que lui-même, le locataire, soit autorisé à les faire faire aux dépens du locateur. Généralement on demande que le locateur soit condamné à les commencer dans un certain délai, et à les finir dans un autre délai, et que, faute par lui d'en agir ainsi, le locataire ait le droit de faire faire la chose à ses dépens.

Le locataire peut exiger des dommages de son locateur pour toute infraction aux obligations résultant de son bail. Par

exemple, le locateur qui devait livrer au premier de mai la maison ou le magasin loué, ne l'a livré qu'au 15 de mai, et le locataire a été obligé de se procurer un logement ailleurs. Il a droit de se faire payer à titre de dommages ce qu'il a payé pour ce logement et ses frais de déménagement pour y aller et en partir.

La troisième espèce d'action que notre article donne au locataire contre son locateur est une action en résiliation du bail ou en dommages pour toute infraction aux obligations dont il est tenu.

Art. 1642. Le bail d'une maison ou de partie d'une maison lorsque la durée n'en est pas fixée, est censé fait à l'année, finissant au premier jour de mai de chaque année, lorsque le loyer est de tant par an ;

Pour un mois, lorsque le loyer est de tant par mois ;

Pour un jour, lorsque le loyer est de tant par jour.

Si rien ne constate un montant de loyer pour un terme fixe, la durée du bail est réglée par l'usage du lieu.

Art. 1642. The lease or hire of a house, or part of a house, when no time is specified for its duration, is held to be annual, terminating on the first day of May of each year, when the rent is at so much a year ;

For a month, when it is at so much a month ;

For a day, when it is at so much a day.

If the rate of the rent for a certain time be not shewn, the duration of the lease is regulated by the usage of the place.

C. 1608, 1657, 1658 ; N. 1758.

Cet article suppose, ce qui arrive bien rarement, que tout en ayant fait un bail on n'en a pas fixé la durée. Combien de temps durera-t-il alors ? Sa durée sera réglée par la manière dont le loyer est fixé lui-même. S'il est de tant par année le bail sera censé fait pour une année, s'il est de tant par mois il sera censé fait pour un mois, et ainsi de suite.

Mais lorsque le loyer est de tant par année et que, par conséquent, le bail est censé fait pour une année, quand finira

cette année? Elle finira au premier de mai suivant, qu'il s'agisse d'une maison ou d'une ferme. En conséquence, si le bail a été consenti, par exemple, le premier de novembre quand même le loyer serait de tant par année, il finira au premier de mai suivant.

Mais il arrivera le plus souvent que les mêmes parties qui n'ont pas déterminé la durée du bail, n'auront pas non plus déterminé le loyer; combien de temps alors durera le bail? Cela dépendra de l'usage du lieu quant à la fixation du loyer. Si l'usage du lieu est de fixer le loyer à tant par année, le bail sera pour une année, si l'usage est de fixer le loyer à tant par mois le bail sera pour un mois.

Mais ce que nous venons de voir suppose qu'il a été fait un bail exprès, car s'il s'agit d'un bail tacite, la question que nous examinons est réglée par l'article 1608, qui dit qu'en ce cas le bail expire au premier de mai, s'il s'agit d'une maison et au premier d'octobre s'il s'agit d'une ferme.

Art. 1643. Le bail de meubles fournis pour garnir une maison ou des appartements, lorsque la durée n'en est pas fixée, est régi par les règles contenues dans l'article qui précède; et lorsque ces règles ne s'appliquent pas, il est censé fait pour la durée ordinaire des baux de maison ou d'appartement, suivant l'usage des lieux.

Art. 1643. The lease of moveables for furnishing a house or apartments, when no time is indicated for its duration, is governed by the rules contained in the last preceding article, and when these do not apply, is deemed to be made for the usual duration of leases of houses or apartments, according to the usage of the place.

N. 1757.

Voici le cas qui est supposé: *Primus*, qui a loué une maison et qui n'a pas de meubles pour la meubler, en loue de *Secundus*. Il n'est pas dit dans le bail des meubles pour combien de temps ils sont loués. On déterminera ce temps par la manière dont le loyer est déterminé. S'il est fixé à

tant par année ou à tant par mois, les meubles seront censés être loués pour une année ou pour un mois, suivant le cas.

Si le loyer des meubles n'est pas fixé à tant par année ou à tant par mois, le bail de ces meubles est censé fait pour la durée ordinaire des baux de maison ou d'appartements d'après l'usage de la localité. Par exemple, il est d'usage à Québec de louer une maison pour une année au moins; si donc des meubles sont loués pour meubler cette maison sans que la durée du bail ait été fixée, et sans qu'il y ait moyen de la déterminer par la règle que nous venons de voir, ils seront censés être loués pour une année.

Art. 1644. Le curement des puits et celui des fosses d'aisance sont à la charge du locateur, s'il n'y a convention contraire.

Art. 1644. The cleansing of wells and of the vaults of privies is at the charge of the lessor, if there be no stipulation to the contrary.

N. 1756.

Voici un article qui a donné lieu à beaucoup de contestations autrefois, mais qui n'a guère d'utilité pratique aujourd'hui parce que, non seulement dans les grandes villes, mais dans la plupart des villages, on a des aqueducs et des réseaux de drainage, et qu'on ne voit plus de fosses d'aisance comme autrefois.

La question réglée par notre article ne peut donc guère se présenter que dans les campagnes. Un puits ou une fosse d'aisance ont besoin d'être vidés ou nettoyés; à la charge de qui sera cet ouvrage? Le Code répond que ce sera à la charge du locateur et non pas à celle du locataire. Il n'y a rien d'extraordinaire dans cette décision: elle n'est que l'application de la règle que vous avez déjà vue, d'après laquelle c'est au locateur à faire tout ce qui est nécessaire pour procurer au locataire la jouissance des lieux loués.

Mais je vous préviens que vous surprendrez beaucoup de propriétaires en leur disant que c'est à eux à faire le curage des puits et des fosses d'aisance sur les propriétés qu'ils ont louées. J'ai toujours constaté, lorsque la question pouvait

se présenter à Québec, que les locateurs étaient très surpris lorsque je leur disais que c'était à eux à faire cet ouvrage.

Puisque telle est l'impression qui existe chez tous les propriétaires, je vous conseille, lorsque vous serez appelés à rédiger un bail dans une localité où il y a encore des puits et des fosses d'aisance, de demander aux parties à la charge de qui sera le curage des puits et des fosses d'aisance. Elles vous répondront presque toujours qu'elles entendent bien que ce soit à la charge du locataire; eh bien alors ne manquez pas de le dire dans le bail, puisqu'autrement ce sera à la charge du locateur.

Art. 1645. Les règles contenues dans ce chapitre relatives aux maisons, s'étendent aussi aux magasins, échoppes et fabriques, et aussi à tout bien-fonds autre que les terres et fonds ruraux, en autant que ces règles peuvent s'y appliquer.

Art. 1645. The rules contained in this chapter, relating to houses, extend also to ware-houses, shops and manufactories, and to all immoveable property other than farm and rural estate, in so far as they can be made to apply.

Ce que dit cet article revient à ceci: les règles que nous venons de voir s'appliquent à tous les immeubles, à l'exception de ceux dont il est parlé dans la section que nous allons maintenant étudier.

SECTION V.

RÈGLES PARTICULIÈRES AU BAIL DES TERRES ET PROPRIÉTÉS RURALES.

Art. 1646. Celui qui cultive sous la condition d'un partage de fruits avec le locateur, ne peut ni sous-louer, ni céder son bail, si la faculté ne lui en a été expressément accordée par le bail.

Art. 1646. He who cultivates land on condition of sharing the produce with the lessor can neither sublet nor assign his lease, unless the right to do so has been expressly stipulated.

S'il sous-loue ou cède son bail sans telle stipulation, le locateur peut le faire expulser et le faire condamner aux dommages-intérêts résultant de cette infraction du bail.

If he sublet or assign, without such stipulations, the lessor may eject him, and recover damages resulting from the violation of the lease.

N. 1763.

Il s'agit ici de ce qu'on appelle en France *le bail à métairie*. Ce mot vient du mot moitié, et l'on appelle *métayer* le locataire dans ce bail.

Généralement le loyer dans le bail à métairie consiste dans la moitié des fruits que produira la ferme, mais on pourrait parfaitement convenir que ce sera le tiers ou les trois quarts ou n'importe quelle autre proportion.

L'usage suivi presque partout, sinon partout, dans cette Province, consiste à donner au locateur d'une métairie la moitié du grain battu et criblé, et non pas la moitié du grain en paille. Cet usage est tellement bien connu qu'on ne prend pas la peine de dire dans quel état le fermier donnera au propriétaire la moitié du grain qu'il récoltera. Puisque tel est l'usage bien connu, on doit l'appliquer parce que, d'après l'article 1016, ce qui est ambigu s'interprète par ce qui est d'usage dans le lieu où le contrat est passé, et que, d'après l'article 1017, on doit sous-entendre dans les contrats toutes les stipulations qui sont d'usage dans la localité.

Vous avez vu dans l'article 1638, qu'à moins de stipulation contraire dans le bail, le locataire a le droit de sous-louer ou de céder son bail; cette disposition, vous le voyez, ne s'applique pas au bail à métairie, et le preneur dans ce bail ne peut ni sous-louer ni céder son bail.

Quelle est la raison de cette dérogation au droit commun? Elle saute aux yeux: c'est parce que dans ce contrat les qualités personnelles du métayer sont une considération essentielle qui engage le propriétaire à louer. *Primus*, par exemple, qui n'aurait aucune objection à louer à *Secundus*, aura souvent de très fortes objections à avoir *Tertius* comme

locataire, parce que son loyer dépend des récoltes qui seront faites sur l'immeuble, et que la quantité de celles-ci dépendra en grande partie des talents, des connaissances et de l'activité du locataire.

Quelle est la sanction de cette disposition de l'article 1646? C'est le droit pour le locateur de demander la résiliation du bail si son fermier sous-loue ou cède son bail.

C'est là le droit le plus important du locateur, mais notre article en ajoute un autre qui allait de soi: si le locateur souffre du dommage parce que la terre a été mal cultivée par un sous-locataire, il a droit de se faire payer ces dommages par son fermier. Je dis que cette disposition allait de soi, car le locataire s'était engagé à exploiter la ferme en bon père de famille, et de manière à lui faire produire le plus de récolte possible. Si donc son sous-locataire n'a pas fait ce que lui-même devait faire, c'est exactement comme si lui-même avait manqué de le faire.

Art. 1647. Le fermier est tenu de garnir l'héritage des bestiaux et ustensils nécessaires à son exploitation, et de le cultiver avec le soin et l'habileté raisonnables.

Art. 1647. The lessee is obliged to furnish the farm with sufficient stock and the implements necessary for its cultivation, and to cultivate it with reasonable care and skill.

N. 1766.

La première obligation qui est indiquée ici, nous l'avons vue dans l'article 1624. La raison pour laquelle le fermier est tenu de fournir lui-même les bestiaux et instruments nécessaires à l'exploitation de la ferme, c'est que ces bestiaux et ces instruments, d'abord sont nécessaires pour une exploitation convenable, et ensuite garantissent le paiement du loyer.

La règle que pose cet article est-elle applicable seulement au bail à métairie, ou bien s'applique-t-elle au bail à ferme? Il faut certainement répondre dans l'affirmative. Dans le bail à ferme comme dans le bail à métairie le locataire doit exploiter la ferme avec l'habileté convenable; il doit donc la

garnir de bétail et d'instruments suffisants, et ces choses doivent garantir le paiement du loyer.

Il ne faut pas oublier que la section 5, dont forme partie le texte que nous examinons en ce moment, s'applique à tous les baux de propriétés rurales, à moins qu'un texte ne dise le contraire. Or ici, non seulement nous n'avons point de texte qui dise le contraire, mais il est évident que le fermier comme le métayer doit cultiver en bon père de famille, non point seulement au point de vue du revenu à faire donner à la terre, mais au point de vue de la conservation de celle-ci en bon état de culture.

Art. 1648. Si l'héritage se trouve contenir une quantité de terre plus grande ou moins grande que celle spécifiée dans le bail, le droit des parties à une augmentation ou à une diminution du loyer est régi par les règles sur ce sujet contenues dans le titre *De la Vente*.

C. 1500 et s.; N. 1765.

Les règles auxquelles cette article renvoie sont celles que vous avez vues dans les articles 1501, 1502, 1503, 1504 et 1505, relativement aux défauts et à l'excès de contenance dans la chose vendue.

Art. 1649. Le fermier ou locataire d'un fonds rural est tenu, sous peine de tous dommages et frais, d'avertir le locateur, avec toute diligence raisonnable, des usurpations qui peuvent y être commises.

Art. 1648. If the farm be found to contain a greater or less quantity than that specified in the lease, the rights of the parties to an increase or diminution of the rent are governed by the rules on that subject contained in the title *Of Sale*.

Art. 1649. The lessee of a farm or rural estate is bound to give notice to the lessor, with reasonable diligence, of any encroachment made upon it; in default of so doing he is liable for all damages and expense.

C. 1618; N. 1768.

Voici le cas supposé par cet article : *Primus* a loué à *Secundus* une terre. *Tertius*, qui est voisin de cette terre, empiète dessus ; *Secundus* n'en avertit pas *Primus*. *Tertius* possède ainsi un morceau de la terre pendant plus d'un an et un jour. Au bout de ce temps *Primus* averti de l'empiètement commis par *Tertius* veut y mettre fin, mais il s'aperçoit qu'il est trop tard pour intenter une action possessoire contre *Tertius*. Cela lui cause un dommage très sérieux, car, comme vous le verrez, il est bien plus facile de réussir dans une action possessoire que dans une action pétitoire. Il a droit de revenir contre *Secundus*, et de lui faire payer tout le dommage qui résulte de ce qu'il ne l'a pas averti à temps de l'empiètement commis par *Tertius*.

Le locataire doit avertir son locateur de l'empiètement avec une diligence raisonnable, c'est-à-dire, il doit l'avertir à temps pour lui permettre de mettre fin à l'empiètement avec le plus de facilité possible.

Art. 1650. Si le bail n'est que pour une année et que, durant cette année, la récolte soit perdue en totalité ou en grande partie, par cas fortuit ou par force majeure, le locataire est déchargé d'une partie proportionnelle du prix de la location.

Art. 1650. If the lease be for one year only, and, during the year, the harvest be wholly or in great part lost by a fortuitous event or by irresistible force, the lessee is discharged from his obligation for the rent in proportion to such loss.

N. 1770.

Art. 1651. [Si le bail est fait pour deux années ou plus, le locataire ne peut demander aucune diminution du loyer dans le cas de l'article qui précède.]

Art. 1651. [If the lease is for a term of two or more years, the lessee is not entitled to claim any reduction of rent in the case stated in the last preceding article.]

N. 1769.

Ces articles supposent un bail à ferme, car s'ils s'agissait d'un bail à métairie, la question qu'ils décident ne pourrait pas se présenter. En effet, si le loyer consiste dans une partie de la récolte, il n'y a pas de loyer lorsque la récolte est détruite complètement, et le loyer est réduit si la récolte est diminuée pour une des causes mentionnées dans ces deux articles.

La règle posée par le Code est fondée sur ce que le loyer est censé être payable comme une compensation de la jouissance procurée au locataire par le locateur. Si, pour une des raisons mentionnées dans ces articles, le locataire ne peut jouir de la propriété louée, ou n'en jouit qu'en partie, il doit être exempté complètement de payer son loyer dans le premier cas, et son loyer doit être diminué dans le second cas.

La jouissance ici consiste dans la perception des récoltes qu'est censée donner la propriété louée.

Pour que le locataire puisse demander la remise complète ou la réduction de son loyer, il faut que les conditions que nous allons voir se présentent :

1° Il faut que le bail soit pour moins de deux ans. En conséquence, si le bail est pour deux ans ou plus, le locataire n'a aucun droit d'exiger la remise ou la réduction de son loyer. La raison de cette décision est qu'on suppose que l'absence de récolte, ou la mauvaise récolte d'une année, est compensée par les récoltes des autres années.

Cette décision du Code tranche une question qui était très discutée du temps de Pothier. Celui-ci était d'avis que, pour savoir si le locataire avait droit à une dispense ou une réduction de loyer, il fallait attendre la fin du bail afin de voir si les mauvaises récoltes avaient été compensées par de bonnes récoltes.¹

Le Code Napoléon, dans ses articles 1769 et 1770, a maintenu l'ancienne règle.

Vous voyez que la question est tranchée chez nous d'une manière très claire.

2° Il faut, en second lieu, que la récolte soit perdue pour le

¹ Pothier, Louage. nos. 159, 160 et 161.

· tout ou pour une gande partie. Il n'y a aucune difficulté si la récolte est entièrement perdue, mais si elle n'est détruite qu'en partie, quelle est la partie qui doit avoir été détruite pour que le locataire puisse exiger une réduction de loyer? Certains auteurs cités par Pothier¹ soutenaient qu'il fallait que la partie de la récolte qui était restée fût moins que la moitié d'une récolte ordinaire, et que ce qui restait ne correspondit pas à la moitié du loyer.

Pothier rejette cette opinion, et dit que la décision de la question de savoir quelle partie de la récolte doit avoir été détruite est laissée à l'arbitrage du juge.

Mais ceci ne fait que reculer la difficulté. Lorsqu'une chose est laissée à la discrétion des tribunaux, cela ne veut pas dire que les juges doivent décider d'une manière arbitraire. Ils doivent exercer leur discrétion suivant les règles du bon sens. Je crois qu'une manière raisonnable de décider la question consisterait à dire que si la récolte est perdue pour plus des trois quarts d'une récolte moyenne il y a lieu à réduction, mais qu'il ne doit pas y avoir de réduction autrement.

3° Il faut que la récolte soit perdue par un cas fortuit ou par une force majeure, c'est-à-dire, comme vous le savez, par un de ces événements qu'on ne pouvait ni prévoir ni empêcher. Par exemple, elle est détruite par un incendie qui a éclaté dans le voisinage, ou bien par une inondation, ou par la grêle.

Mais Pothier² dit avec raison qu'il y a de ces accidents de force majeure auxquels on doit toujours s'attendre. Tels sont, par exemple, une grêle peu sérieuse, une petite sécheresse, une gelée légère. Dans ces cas le locataire ne doit obtenir aucune réduction de loyer.

Quelle est la partie du loyer dont le locataire peut être libéré? Le Code répond: c'est une partie proportionnée à la partie de la récolte qui manque. Mais pour savoir ce qui manque il faut savoir ce que le locataire était en droit d'espérer. Or le Code ne le dit point. Je crois qu'il faut décider

¹ Louge, no. 156.

² Louage, no. 163.

que ce que le locataire était en droit d'espérer c'est une récolte ordinaire.

Dans la cause de *Corriveau vs. Pouliot*,¹ il a été décidé que les articles que nous examinons en ce moment n'étaient point applicables à la location d'un moulin. Il n'y a pas de doute que cette décision est excellente, mais on a eu tort d'y faire intervenir les règles que nous étudions en ce moment. La règle qui doit servir à décider une question de ce genre pour les moulins et les maisons est celle que vous connaissez bien, savoir, que le locataire ne doit pas payer de loyer s'il n'a pas eu de jouissance de la chose louée.

Art. 1652. Lorsque la perte arrive après que les récoltes sont séparées de la terre, le fermier n'a droit à aucune réduction du loyer payable en argent. Si le loyer consiste dans une part des récoltes, le locateur doit supporter sa proportion de la perte, à moins que cette perte n'ait été occasionnée par la faute du locataire, ou qu'il ne soit en demeure de délivrer telle part.

Art. 1652. When the loss happens after the harvest is separated from the land, the lessee is not entitled to any reduction of the rent payable in money. If the rent consist of a share in the harvest, the lessor must bear his proportion of the loss, unless the loss is caused by the fault of the lessee, or he be in default of delivering such share.

N. 1771.

Ce texte reproduit la règle donnée par Pothier. Du moment que la récolte est détachée du sol, le locataire a la jouissance sur laquelle il avait droit de compter, et il n'est que juste qu'il paie son loyer quoiqu'il arrive à cette récolte.

S'il perd son locateur, qui lui a procuré la jouissance qu'il était en droit d'espérer, ne doit pas être responsable de sa perte, car il n'est point son assureur. Si l'on admettait que le locataire pût en ce cas obtenir la remise ou la réduction de son loyer, on ne saurait plus où s'arrêter, car le loca-

¹ R. de L. 184.

taire qui aurait vendu sa récolte et en aurait perdu le prix par l'insolvabilité de l'acheteur pourrait, avec autant de raison, demander la remise de son loyer.

Je vous ai déjà dit ce que notre article règle pour le bail à métairie. Ce qu'il ajoute, à savoir que si la récolte est perdue par la faute du fermier, ou après sa mise en demeure celui-ci est responsable de sa perte n'avait pas besoin d'être dit, car ce n'est que l'application de la règle qu'il doit jouir en bon père de famille et que la demeure produit le même effet qu'une faute.

Cette décision trouve souvent son application chez nous, lorsque les fermiers en mettant le feu dans un abatis provoquent un incendie, qui a pour effet de détruire la récolte.

De même si la récolte est perdue, même par cas fortuit, après qu'elle a été faite, mais après que le locataire a été mis en demeure de livrer au locateur sa part, le locataire n'a aucun droit à une remise ou à une réduction de son loyer.

Art. 1653. Le bail d'une ferme ou d'un fonds rural, à défaut de terme préfix, est présumé bail annuel finissant au premier jour d'octobre de chaque année, sauf la signification de congé tel que réglé ci-après.

Art. 1653. The lease of a farm or rural estate, when no term is specified, is presumed to be an annual lease, terminating on the first day of October of each year, subject to notice as hereinafter provided.

C. 1608, 1657; N. 1774.

Cet article ne fait qu'appliquer à un bail incomplet la règle posée dans l'article 1608 pour le bail tacite.

Quant au congé, nous verrons dans l'article 1657 dans quel cas il est nécessaire d'en donner un et combien d'avance il doit être donné.

Art. 1654. Le locataire d'une ferme ou d'un fonds rural, doit laisser à la fin de

Art. 1654. The lessee of a farm or rural estate must leave, at the termination of

son bail, les fumiers, pailles et autres matières destinées à faire des engrais, s'il en a reçu lors de son entrée en jouissance. S'il n'en a pas reçu, le propriétaire peut néanmoins les retenir en payant la valeur.

his lease, the manure, and the straw and other substances intended for manure, if he have received them on taking possession; if he have not so received them, the owner may nevertheless retain them on paying their value.

N. 1778.

La règle que pose cet article n'allait pas de soi. Sans doute l'article 379 décide bien que les fumiers et les pailles sont des immeubles par destination, mais vous savez que pour qu'une chose mobilière soit un immeuble par destination il faut qu'elle ait été mise sur un immeuble par le propriétaire de l'immeuble ou par celui qui le possède comme propriétaire. Jamais des choses mobilières mises sur un immeuble par un locataire ne sont considérées comme immeubles par destination.

Maintenant, pour savoir si le locataire doit laisser sur la terre les fumiers et les pailles qui s'y trouvent au moment où il en part, il faut distinguer : ou bien il y avait du fumier ou de la paille au moment où il est entré en jouissance, et alors il doit laisser ceux qui s'y trouvent à la fin de son bail, quand bien même il y en aurait plus ou moins qu'au commencement de son bail. Ou bien il n'y en avait point lorsqu'il est entré en possession, et alors il a droit d'emporter ceux qui s'y trouvent. Seulement on permet au locateur de les garder en payant le prix. Ce prix est ce que le fumier et la paille se vendraient à l'endroit où ils se trouvent.

SECTION VI.

COMMENT SE TERMINE LE CONTRAT DE LOUAGE DES CHOSSES.

Art. 1655. Le contrat de louage des choses se termine de la manière commune aux obligations, tel que déclaré dans le huitième chapitre du titre *Des Obligations*, en autant que les règles y contenues peuvent s'y appliquer, et sauf les dispositions contenues dans ce titre.

Art. 1655. The contract of lease or hire of things is terminated in the manner common to obligations, as declared in the eighth chapter of the title *Of Obligations*, in so far as the rules therein contained can be applied, and subject to the special rules contained in this title.

Il y a une grossière erreur dans la rédaction de cet article. Son rédacteur paraît avoir confondu un contrat avec une obligation. Comme je vous l'ai déjà dit, le contrat est une des causes des obligations, mais il est à peine besoin de vous dire que l'obligation qui en est l'effet ne doit pas être confondue avec lui.

Ce qu'on a voulu dire, d'abord, c'est que les obligations qui naissent du contrat de louage s'éteignent comme toutes les autres obligations.

On a voulu dire autre chose aussi. La plupart des contrats produisent immédiatement après qu'ils sont formés une ou plusieurs obligations, mais ils n'en produisent plus dans la suite.

Au contraire, le louage, comme le mandat et la société, produisent, non pas une ou plusieurs obligations immédiatement, mais une série d'obligations qui se suivent. Ainsi, par exemple, le locateur est obligé de faire jouir son locataire pendant toute la durée du bail. Lorsqu'il l'a fait jouir une journée, il est libéré de son obligation pour cette journée, mais immédiatement le bail produit une autre obligation de le faire jouir le jour suivant, et ainsi de suite. Ce qu'on a voulu décider ici c'est la question de savoir à quel moment le contrat

de louage cesse de produire ainsi des obligations qui se succèdent l'une à l'autre.

Art. 1656. Il se termine aussi par la résiliation, de la manière et pour les causes énoncées aux articles 1624 et 1641.

Art. 1656. It is also terminated by rescission in the manner and for the causes declared in articles 1624 and 1641.

S. ref., art. 6237.

Ce que dit cet article était inutile à dire, car il est bien évident que si le bail est résilié il cesse de produire des obligations pour l'avenir. Cela s'applique, non seulement au cas mentionné dans les articles 1624 et 1641, mais à tous les autres cas dans lesquels il y a résiliation du bail.

Art. 1657. Lorsque le terme du bail est incertain, verbal, ou présumé, tel que réglé en l'article 1608, aucune des parties n'y peut mettre fin sans en signifier congé à l'autre avec un délai de trois mois, si le loyer est payable par termes de trois mois ou plus; si le loyer est payable à des termes plus rapprochés que trois mois, le délai du congé est réglé suivant l'article 1642.

Le tout néanmoins sujet aux dispositions de ce dernier article et des articles 1608 et 1653.

Art. 1657. When the term of a lease is uncertain, or the lease is verbal, or presumed as provided in article 1608, neither of the parties can terminate it without giving notice to the other, with a delay of three months, if the rent be payable at terms of three or more months; if the rent be payable at terms of less than three months, the delay is to be regulated according to article 1642.

The whole nevertheless subject to that article and to articles 1608 and 1653.

Cet article résout deux questions très importantes en pratique: la première, c'est celle de savoir quels sont les cas dans

lesquels le locateur doit donner congé à son locataire. La seconde question est celle de savoir quand ce congé doit être donné.

Je vais examiner successivement ces deux questions. Ou bien il y a un bail écrit et ce bail indique la date à laquelle il doit finir, et alors il n'y a aucun besoin de donner congé. Ou bien le bail est verbal ou tacite, ou il est par écrit mais n'indique pas à quelle date il doit finir, et dans tous ces cas il faut donner congé;

Ainsi, comme vous le voyez, le locateur doit donner congé à son locataire chaque fois qu'il n'y a pas un bail par écrit qui indique la date précise où ce bail doit prendre fin.

Combien de temps avant l'expiration du bail le locateur doit-il donner congé à son locataire, et comment ce congé doit-il être donné?

Pour savoir combien d'avance le congé doit être donné il faut se demander comment le loyer est payable. S'il est payable tous les trois mois le congé doit être donné trois mois d'avance; s'il est payable tous les mois, toutes les semaines, ou tous les jours, le congé doit être donné un mois, une semaine ou un jour d'avance.

Ainsi, par exemple, si, comme c'est le cas dans la plupart des baux de maisons d'une certaine importance, le loyer est payable le 1er août, le 1er novembre, le 1er février et le 1er de mai, le locateur doit donner congé pour le mois de mai avant la fin du mois de janvier. S'il le donnait seulement au commencement de février, fût-ce le deux ou le trois de ce mois, ce congé viendrait trop tard.

Quelle conséquence résulterait du fait que le locateur n'aurait pas donné congé à son locataire assez longtemps d'avance, par exemple, s'il lui avait donné congé le 2 de février, alors que le bail doit expirer le 1er de mai? C'est qu'il il y aurait alors tacite reconduction, et que le locataire aurait le droit de rester en possession pour un autre terme d'une année.

N'allez pas croire que ceci est en opposition avec l'article 1609. Ce dernier article, vous vous en rappelez, dit que si le locataire demeure en possession plus de huit jours après

l'expiration du bail, sans opposition ou avis du locateur, il y a tacite reconduction. Cet article 1609 suppose un bail par écrit dans lequel la date à laquelle il doit finir est clairement indiquée. Comme nous venons de le voir, il n'y a pas besoin alors de donner congé au locataire pour empêcher la tacite reconduction, mais cette tacite reconduction a lieu si le locataire, sans opposition ou avis du locateur, reste en possession plus de huit jours. Dans le cas où un congé doit être donné, par exemple, le 31 de janvier au plus tard, il y a tacite reconduction de suite s'il n'est pas donné, et il n'y a pas besoin d'attendre que le locataire soit resté dans les lieux loués plus de huit jours après l'expiration de son bail. Au contraire, s'il n'y a pas besoin de congé il faut, pour qu'il y ait tacite reconduction, que le locataire y demeure plus de huit jours.

Art. 1658. Le bail cesse de plein droit et sans congé à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il est par écrit.

Art. 1658. The lease, if written, terminates of course, and without notice, at the expiration of the term agreed upon.

N. 1737.

Cet article dit exactement ce que je viens de vous dire, que lorsque le bail est par écrit et fixe le terme de sa durée, il n'y a pas besoin de donner congé au locataire. Le locateur qui ne veut pas garder son locataire doit alors simplement voir à ce qu'il ne reste pas plus de huit jours dans les lieux loués.

Art. 1659. Le contrat de louage des choses se termine par la perte de la chose louée.

Art. 1659. The contract of lease or hire of things is terminated by the loss of the thing leased.

N. 1741.

Ceci était inutile à dire; il est bien évident qu'il ne peut pas y avoir de louage d'une chose lorsqu'elle a cessé d'exister, puisqu'alors le locateur est dans l'impossibilité absolue d'en faire jouir le locataire.

La seule question qui reste alors est celle de savoir si le locataire est responsable de la perte de la chose. Nous avons étudié cette question sur les articles 1629, 1630 et 1631.

Art. 1660. Si, pendant la durée du bail, la chose est entièrement détruite par force majeure ou cas fortuit, ou expropriée pour cause d'utilité publique, le bail est dissous de plein droit. Si la chose n'est détruite ou expropriée qu'en partie, le locataire peut, suivant des circonstances, obtenir une diminution du loyer ou la résiliation du bail; mais dans l'un ou l'autre cas il ne peut réclamer des dommages-intérêts du locateur.

Art. 1660. If, during the lease, the thing be wholly destroyed by irresistible force, or a fortuitous event, or taken for purposes of public utility, the lease is dissolved of course. If the thing be destroyed or taken in part only, the lessee may, according to circumstances, obtain a reduction of the rent or the dissolution of the lease; but in either case he has no claim for damages against the lessor.

C. 1617; N. 1722.

Le commencement de cet article ne fait que répéter la disposition de l'article précédent. Mais si le bail prend fin, il reste toujours à décider la question de savoir si la chose a été détruite par la faute du locateur ou par celle du locataire, et c'est celui par la faute duquel elle a été détruite qui doit une indemnité à l'autre. Si elle est détruite par la faute prouvée ou présumée du locataire, nous avons vu qu'il doit indemniser le locateur de sa perte. Si elle est détruite par la faute du locateur, le locataire a le droit de se faire indemniser du dommage que lui cause la cessation du bail. Il n'y a qu'au cas où la chose est détruite par cas fortuit ou par force majeure, ou bien est expropriée, que le bail prend fin sans indemnité de part ni d'autre.

Si la chose, au lieu d'être entièrement détruite, n'est détruite qu'en partie, il y a lieu à une diminution du loyer ou

à la résiliation du bail suivant les circonstances. Ces circonstances sont celles-ci : si la partie détruite est tellement importante que le locataire n'aurait pas voulu louer sans elle, il peut demander la résiliation du bail. Si, au contraire, elle n'est pas assez importante pour que son absence eût empêché le locataire de louer, il a droit seulement d'exiger une réduction de loyer, parcequ'on suppose qu'il aurait loué moins cher.

Il a été décidé plusieurs fois que si une maison est détruite en partie par un incendie dont le locataire est responsable, il ne peut demander ni la résiliation du bail, ni une diminution de loyer. Ceci allait de soi, car s'il obtenait cela son locateur reviendrait immédiatement se faire rembourser par lui tout le dommage qui résulterait pour lui de la résiliation du bail ou de la diminution du loyer, et alors il ne serait pas plus avancé.

Art. 1661. Le contrat de louage des choses n'est pas résolu par la mort du locateur, ni par celle du locataire.

Art. 1661. The contract of lease or hire of things is not dissolved by the death of the lessor or lessee.

N. 1742.

Le louage des choses n'est pas résolu par la mort du locataire ni par celle du locateur, parcequ'on ne tient pas compte généralement des qualités personnelles de l'un ou de l'autre. Le locateur s'occupe surtout de la solvabilité de son locataire, et les héritiers de ce locataire sont supposés être aussi solvables que lui.

Voilà l'idée qui a inspiré cet article; mais elle n'est pas parfaitement exacte, car très souvent le locateur tient compte des qualités individuelles de son locataire. On aurait dû, à mon avis, dire que lorsque le bail contient une défense de sous-louer ou de céder le bail, la mort du locataire y met fin. On aurait dû décider aussi que la mort du métayer, dans le bail à métairie, met fin au bail, car il n'y a pas de

doute que dans ce cas là le locateur a surtout été engagé à louer par les qualités personnelles du locataire.

Art. 1662. Le locateur peut mettre fin au bail dans le but d'occuper lui-même les lieux loués, à moins que ce droit n'ait été expressément stipulé; [et dans ce cas le locateur doit donner congé au locataire suivant les règles contenues en l'article 1657 et dans les articles auxquels cet article renvoie; à moins qu'il n'en soit autrement convenu.]

Art. 1662. The lessor cannot put an end to the lease, for the purpose of occupying himself the premises leased, unless the right to do so has been specially stipulated, [and in such case the lessor must give notice to the lessee according to the rules contained in article 1657 and the articles therein referred to; unless it is otherwise stipulated.]

N. 1761.

Dans le droit romain le locateur pouvait toujours mettre fin au bail d'une maison lorsqu'il en avait besoin pour lui-même. C'était la disposition de la loi connue sous le nom de loi *Æde*. Cette disposition du droit romain était fondée sur ce qu'on supposait que cela avait été dans l'intention des parties. Elle avait été admise dans notre ancien droit, et on l'a suivie chez nous pendant longtemps. Ce n'est que vers 1855 qu'un statut passé par le parlement du Canada a abrogé cette disposition du droit romain.

Aujourd'hui, comme vous le voyez, le locateur n'a plus le droit de mettre fin au bail, quelque besoin qu'il ait de l'immeuble loué. Il va de soi qu'on peut stipuler le contraire, et cela se voit très souvent. Si une telle stipulation a été introduite dans le bail, le locateur ne peut s'en prévaloir sans avoir donné congé à son locataire suivant les dispositions de l'article 1657.

Je n'ai pas besoin de vous dire qu'on pourrait convenir que le locateur aura le droit de donner à son locataire un congé moins long ou plus long que ceui auquel pourvoit cet article.

Art. 1663. [Le locataire ne peut, à raison de l'aliénation de la chose louée, être expulsé avant l'expiration du bail, par une personne qui devient propriétaire de la chose louée en vertu d'un titre consenti par le locateur, à moins que le bail ne contienne une stipulation spéciale à cet effet et n'ait été enregistré.]

En ce cas avis doit être donné au locataire suivant les règles contenues en l'article 1657 et dans les articles auxquels il renvoie, à moins d'une stipulation contraire.]

Art. 1663. [The lessee cannot, by reason of the alienation of the thing leased, be expelled before the expiration of the lease, by a person who becomes owner of the thing leased under a title derived from the lessor; unless the lease contains a special stipulation to that effect and be registered.]

In such case notice must be given to the lessee according to the rules contained in article 1657 and the articles therein referred to; unless it is otherwise specially agreed.]

C. 2128, 2129; N. 1743.

Le locataire, comme je vous l'ai déjà dit, n'a aucun droit réel dans la chose louée; il n'a qu'un droit personnel contre son locateur. Aussi, dans le droit romain et dans notre ancien droit, la règle était que si l'immeuble loué était aliéné par le locateur, son acquéreur pouvait expulser le locataire, et celui-ci n'avait alors qu'un recours contre son locateur.

Comme cela entraînait des recours en dommages lorsque le locateur aliénait la chose louée, on était dans l'habitude d'insérer dans l'acte d'aliénation une clause à l'effet que l'acquéreur serait obligé d'entretenir le bail de la chose qu'il avait acquise. Cela voulait dire qu'il serait obligé de remplir envers le locataire les obligations de locateur, et que celui-ci lui cérait tous ses droits contre son locataire.

Comme cette clause était devenue de style dans tous les actes d'aliénation de choses louées, les rédacteurs du Code Napoléon ont cru devoir décider qu'à l'avenir elle serait toujours sous-entendue, et que dans tous les cas l'acquéreur de

la chose louée serait obligé d'entretenir le bail que son auteur en avait consenti. C'est cette disposition de l'article 1743 du Code Napoléon qui est reproduite ci.

M. Troplong, dans son traité du louage, a soutenu que sous le Code Napoléon le locataire n'a pas seulement un droit personnel contre le locateur, mais qu'il a un véritable droit réel dans la chose louée. Mais cette opinion n'a pas prévalu. Tout le monde aujourd'hui est d'avis que le locataire n'a toujours qu'un droit personnel contre son locateur, mais que lorsque celui-ci aliène la chose louée il est tacitement convenu entre lui et son acquéreur que celui-ci maintiendra le bail. C'est-à-dire qu'on sous-entend toujours cette clause qui était devenue de style dans presque tous les actes d'aliénation d'immeubles loués.

On peut parfaitement convenir que le locataire pourra être expulsé par l'acquéreur si le locateur aliène l'immeuble loué. Mais pour que cette stipulation puisse être opposée au locataire il faut qu'elle soit enregistrée.

C'est par erreur que les rédacteurs de notre code ont exigé cet enregistrement; il n'y avait aucune raison de le faire. L'enregistrement d'un acte a pour but d'en faire connaître les dispositions à ceux qui n'y ont pas été parties. Or ici le locataire ayant été partie à la stipulation qu'il pourrait être expulsé par l'acquéreur de la chose, quelle utilité y a-t-il que cette stipulation soit enregistrée, puisqu'il la connaît mieux que n'importe quel enregistrement ne peut la lui faire connaître.

Cet enregistrement n'a, non plus, aucune utilité pour l'acquéreur, puisque la clause en question est exclusivement dans son intérêt.

J'appelle votre attention sur le fait que, pour qu'un bail qui doit durer plus d'une année puisse être opposé à celui qui acquiert l'immeuble loué, il faut qu'il ait été enregistré.

Si le bail contient une clause permettant à celui qui acquèrera l'immeuble du locateur d'expulser le locataire, ce locateur ne peut l'expulser sans lui avoir donné congé suivant les dispositions de l'article 1657.

Art. 1664. [Le locataire, qui est expulsé en vertu d'une stipulation à cet effet n'a pas droit de recouvrer des dommages-intérêts, à moins que ce droit n'ait été expressément réservé dans le bail.]

Art. 1664. [The lessee who is expelled under a stipulation to that effect is not entitled to recover damages, unless the right to do so is expressly reserved in the lease.]

N. 1744.

Ceci n'avait pas besoin d'être dit: il est bien évident que lorsque le locateur s'est réservé le droit d'aliéner l'immeuble loué, et de faire expulser son locataire par l'acquéreur de l'immeuble, ce locataire ne peut pas exiger de dommages de lui, car il a dû s'attendre à être expulsé et prendre ses précautions en conséquence, c'est-à-dire, louer moins cher. S'il lui était accordé des dommages il serait payé deux fois de ceux qu'il souffre: la première fois par la réduction de son loyer, et la deuxième fois par l'indemnité qui lui serait accordée.

Il était inutile de dire, comme le fait notre article, qu'il peut être convenu que le locateur qui se réserve le droit de faire expulser son locataire par l'acquéreur à qui il aliénera la propriété, devra payer des dommages: cela allait de soi.

Art. 1665. Lorsqu'un héritage vendu avec faculté de réméré, est repris par le vendeur dans l'exercice de cette faculté, le bail qu'en a fait l'acheteur est par là dissous, et le locataire n'a de recours en dommages-intérêts que contre lui.

Art. 1665. When property sold subject to the right of redemption is taken back by the seller, in the exercise of such right, the lease made by the buyer is thereby terminated and the lessee has his recourse for damages upon the buyer only.

N. 1673.

Voici le cas prévu par cet article: *Primus* vend à *Secundus* un immeuble, et se réserve le droit d'en exercer le réméré dans les cinq ans. *Secundus* en ayant pris possession le loue à

Tertius. *Primus* exerce ensuite le réméré contre *Secundus*; va-t-il pouvoir expulser *Tertius*? Il semblerait qu'on doit décider qu'il n'a pas ce droit, car nous venons de voir que le locataire ne peut pas être expulsé par celui en faveur duquel son locateur a aliéné l'immeuble loué. Or ici il semble que *Primus* exerçant le réméré, ce qui intervient entre lui et *Secundus* est une espèce de revente, c'est-à-dire, d'aliénation de l'immeuble loué. Vous voyez cependant que le Code décide le contraire, et dit que *Tertius* peut être expulsé par *Primus*. La raison de cela c'est que la vente à réméré est censée être faite sous une condition résolutoire: cette condition c'est l'exercice du réméré. Or vous savez que la condition accomplie a un effet rétroactif. L'exercice du réméré fait donc considérer la vente comme si elle n'avait jamais eu lieu. En conséquence, *Primus* est censé n'avoir jamais cessé d'être propriétaire, et *Secundus* se trouve dans la position de quelqu'un qui n'était point propriétaire de la chose qu'il a louée; son locataire *Tertius* n'a donc pas le droit de garder la chose à l'encontre de *Primus*.

Mais si le locataire de l'acheteur à réméré peut être expulsé par le vendeur qui a exercé le réméré, il va de soi qu'il a un recours en dommages contre son locateur.

CHAPITRE III.

DU LOUAGE D'OUVRAGE.

SECTION I.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Art. 1666. Les principales espèces d'ouvrage qui peuvent être louées, sont:

1° Le service personnel des ouvriers, domestiques et autres;

Vol. V, 16.

Art. 1666. The principal kinds of work which may be leased or hired are:

1. The personal services of workmen, servants and others;

2° Le service des voituriers, tant par terre que par eau, lorsqu'ils se chargent du transport des personnes et des choses;

3° Celui des constructeurs et autres entrepreneurs de travaux suivant devis et marchés.¹

2. The work of carriers, by land and by water, who undertake the conveyance of persons or things;

3. That of builders and others who undertake works, by estimate or contract.

N. 1779.

SECTION II.

DU LOUAGE DU SERVICE PERSONNEL DES OUVRIERS, DOMESTIQUES ET AUTRES.

Art. 1667. Le contrat de louage de service personnel ne peut être que pour un temps limité, ou pour une entreprise déterminée.

Il peut être continué par tacite reconduction.

Art. 1667. The contract of lease or hire of personal service can only be for a limited term, or for a determinate undertaking.

It may be prolonged by tacit renewal.

N. 1780.

Le louage de services ne peut se faire que pour un temps limité, mais le Code ne dit pas quelle peut être la plus longue durée de ce temps. Pour savoir comment résoudre cette question il faut se demander quelle est la raison de la disposition de l'article 1667. Cette raison, tout le monde l'admet, c'est que si quelqu'un pouvait louer ses services pour toute sa vie sa position serait presque identique à celle de l'esclave. En conséquence, il faut dire que le temps pour lequel une personne peut louer ses services doit être limité de manière qu'il n'absorbe qu'une faible partie de la durée de sa vie.

¹ Voir arts 5614 et s., S. ref., contenant des dispositions relatives aux maîtres et serviteurs, aux voyageurs, à l'engagement des pêcheurs et au recouvrement de leurs gages. Voir aussi la loi 57 Vict., ch. 40, qui amende l'un de ces articles des Statuts Refondus (l'art. 5622), et la loi 3 Ed. VII, ch. 46, qui introduit l'art. 5622a.

Prenons, par exemple, le cas d'un homme agé de 60 ans; s'il pouvait louer ses services pour 30 ans, il vaudrait autant dire qu'il peut les louer pour toute sa vie, parcequ'il est à peu près certain que sa vie ne dépassera pas 30 ans. Je crois donc que la question de savoir pour combien de temps une personne peut louer ses services doit dépendre dans chaque cas des circonstances dans lesquelles ses services sont loués, et c'est au juge à dire s'ils sont loués pour un temps tel qu'il n'est réellement pas limité d'une manière sérieuse.

L'article 1667 parle de la tacite reconduction en matière de louage de services. Cette tacite reconduction a lieu encore bien plus souvent en matière de louage de services qu'en matière de louage de choses. On a vu très souvent autrefois, et l'on voit quelquefois encore aujourd'hui, des serviteurs qui, s'étant engagés pour un mois d'abord, sont restés chez leur maître presque toute leur vie. Eh bien, à chaque mois qu'ils y sont demeurés il y a eu un nouveau louage de leurs services fait tacitement.

L'article 1667 parle de la tacite reconduction, mais il ne dit rien de la question de savoir si une personne peut louer ses services pour la première fois d'une manière tacite. Il n'y a pas de doute qu'elle le peut, et l'on en voit des exemples tous les jours. Ainsi, par exemple, un homme s'en va travailler dans un chantier ou dans une manufacture, sans avoir fait d'engagement exprès avec le chef de l'établissement ou ceux qui le représentent; il est censé avoir fait avec eux un louage tacite de ses services.

Lorsqu'il y a tacite reconduction dans le louage de services, elle a lieu pour un temps qui ne peut jamais dépasser celui pour lequel avait été fait le louage ainsi renouvelé.

Art. 1668. Il se termine par le décès de la partie engagée, ou lorsque, sans sa faute, elle devient incapable de remplir le service convenu.

Art. 1668. It is terminated by the death of the party hired or his becoming, without fault, unable to perform the services agreed upon.

Il se termine aussi, en certains cas, par le décès du locataire, suivant les circonstances.

It is also terminated by the death of the party hiring, in some cases, according to circumstances.

Le louage de services personnels se termine par le décès du locateur, parce que ce sont ses services personnels et non ceux d'une autre personne qu'il s'est engagé à fournir. Si ses héritiers pouvaient continuer le louage ce serait contre l'entente tacite de leur auteur et de celui auquel il a loué ses services.

Le décès du locataire de services ne met fin au contrat que lorsqu'il s'agit de services qui devaient lui être rendus personnellement. Tel est, par exemple, le cas où quelqu'un aurait engagé un homme comme valet de chambre.

Art. 1669. Dans toute action pour salaire par les domestiques ou serviteurs de ferme, le maître peut, à défaut de preuve écrite, offrir son serment quant aux conditions de l'engagement et sur le fait du paiement, en l'accompagnant d'un état détaillé; mais ce serment peut être contredit comme tout autre témoignage.

Art. 1669. In any action for wages by domestics or farm servants, the master may, in the absence of written proof, offer his oath, as to the conditions of the engagement and as to the fact of the payment, accompanied by a detailed statement.

But such oath may be refuted in the same manner as any other testimony.

S. ref., art. 5815; N. 1781.

Cet article, qui avait une très grande importance autrefois, n'en a plus aucune aujourd'hui, et il devrait être retranché du Code Civil. Pendant longtemps, ainsi que je vous l'ai déjà dit, les personnes parentes ou alliées des parties à un certain degré ne pouvaient pas être témoins pour elles. Il en était

de même de ceux qui étaient intéressés dans la cause. Avec un pareil état de choses, il allait de soi que les parties ne pussent pas être témoins. Mais on a, peu à peu, depuis une cinquantaine d'années, fait disparaître toutes ces restrictions à la preuve par témoins, et aujourd'hui, non seulement les parents, les alliés et les intéressés peuvent être témoins dans une cause, mais chaque partie peut l'être dans sa propre cause, et cela, non seulement à la demande de son adversaire, mais de sa propre initiative. Il n'y a que les conjoints qui ne peuvent pas être témoins l'un contre l'autre. Ils peuvent cependant l'être l'un pour l'autre.

Sous l'empire de la loi que nous avons autrefois, c'était donc un grand privilège pour le maître d'être son propre témoin, lorsqu'il était poursuivi par son domestique ou son serviteur de ferme. Non seulement il pouvait être son propre témoin quant aux conditions de l'engagement et quant aux paiements qu'il avait faits à son serviteur, mais son témoignage était décisive, c'est-à-dire, qu'il réglait complètement la question, et que le serviteur n'était pas admis à le contredire. Il y a quelques années, on a, par un amendement au Code Civil, permis aux serviteurs de le contredire comme tout autre témoignage. Mais aujourd'hui il ne reste rien de cela. Le maître peut rendre témoignage en sa propre faveur, mais son témoignage peut être contredit comme tout autre témoignage. Il peut l'être, non seulement par des témoins étrangers, mais même par celui de son serviteur.

Art. 1670. Les droits et obligations résultant du bail de service personnel sont assujettis aux règles communes aux contrats. Ils sont aussi, dans les campagnes, sous certains rapports, régis par une loi spéciale; et, dans les villes et villages, par les rè-

Art. 1670. The rights and obligations arising from the lease or hire of personal service are subject to the rules common to contracts. They are also regulated in certain respects in the country parts by a special law, and in the towns and villages by

glements des *Conseils Municipaux*.¹ by-laws of the respective municipal councils.

C. 1994, § 9, 2006, 2009, § 9, 2260, § 6, 2261, § 3, 2262, § 3.

Il était inutile de dire que le contrat de louage de services était assujéti aux règles générales applicables à tous les contrats: c'est la règle générale, à moins qu'un texte de loi n'ait dit le contraire pour un contrat en particulier.

Les dispositions auxquelles on renvoie se trouvent dans les Statuts Refondus, articles 5614 à 5626.

Les réglemens municipaux qui peuvent être faits dans les campagnes sont autorisés par l'article 624 du Code Municipal.

Art. 1671. Le louage des matelots est réglé par certaines dispositions spéciales contenues dans la loi impériale concernant la marine marchande, et dans les lois fédérales concernant l'engagement des matelots; celui des bateliers, communément appelés voyageurs, par la loi provinciale concernant les voyageurs.

Art. 1671. The hiring of seamen is subject to certain special rules provided in the Imperial laws respecting Merchant Shipping and the Federal acts respecting the hiring of seamen; and the hiring of boatmen, commonly called *voyageurs*, by the provincial act respecting voyageurs.

La loi impériale dont il est question ici est l'Acte de la Marine marchande de 1855.

Le statut qui régit l'engagement des matelots se trouve dans le chapitre 113, sections 126 et suivantes, des Statuts Révisés du Canada.

S. ref., art. 6238; S. R. C., ch. 113, sect. 126 et suivantes.

¹ Voir Code Municipal, art. 624 et aussi l'art. 425 de l'acte des cités et villes (3 Ed. VII, ch. 38).

SECTION III.

DES VOITURIERS.²

Art. 1672. Les voituriers par terre et par eau sont assujettis, pour la garde et conservation des choses qui leur sont confiées, aux mêmes obligations que les aubergistes, au titre *Du Dépôt*.

Art. 1672. Carriers by land and by water are subject, with respect to the safe-keeping of things entrusted to them, to the same obligations and duties as innkeepers, declared under the title *Of Deposit*.

C. 1813 et s.; N. 1782.

Le contrat dont il est parlé dans cette section est certainement un des plus pratiques et des plus importants du Code Civil.

Puisque, comme vous le voyez, les voituriers sont assujettis à une responsabilité très-sévère, cela donne une grande importance à la question de savoir ce qu'il faut entendre par ce mot de *voiturier*, qui n'est pas défini par le Code.

Tout le monde s'accorde à dire que c'est celui qui entreprend de transporter des personnes ou des marchandises, alors même qu'il n'en ferait point son occupation habituelle. Cela comprend, non seulement les compagnies de chemin de fer ou de navigation, et les compagnies d'express, mais même les cochers, les charretiers, et les personnes qui, comme cela se voit très souvent à la campagne, bien que ne faisant pas leur occupation habituelle du transport des voyageurs, entreprennent d'en transporter. Par exemple, vous verrez très souvent des marchands et des cultivateurs qui consentent à transporter des voyageurs arrivés à une station de chemin de fer. Ces marchands et ces cultivateurs sont considérés

² Voir les suivantes et leurs amendements : Loi provinciale des chemins de fer, S. Ref., arts 5125 et s.; loi fédérale des chemins de fer, 3 Ed. VII (C.), ch. 58; acte concernant la responsabilité des entrepreneurs de transport par eau, S. R. C., ch. 82.

comme des voituriers, et l'on doit leur appliquer les règles spéciales et rigoureuses que nous allons étudier.

Art. 1673. Ils sont tenus de recevoir et transporter aux temps marqués dans les avis publics toute personne qui demande passage, si le transport des voyageurs fait partie de leur trafic accoutumé, et tous effets qu'on leur offre à transporter; à moins que dans l'un ou l'autre cas il n'y ait cause raisonnable et suffisante de refus.

Art. 1673. They are obliged to receive and convey, at the times fixed by public notice, all persons applying for passage, if the conveyance of passengers be a part of their accustomed business, and all goods offered for transportation; unless, in either case, there is a reasonable and sufficient cause of refusal.

Non seulement le voiturier a cette responsabilité lorsqu'il a fait un contrat pour une entreprise de transport, mais s'il fait du transport des personnes ou des marchandises son occupation habituelle, il ne peut pas refuser de faire telle entreprise lorsqu'elle lui est offerte.

Cependant cette obligation de se charger du transport des personnes ou des marchandises qu'on veut lui faire transporter est assujettie à deux restrictions :

1° Il faut que le transport dont on veut le charger fasse partie de son trafic accoutumé. En conséquence, un cocher de place aurait parfaitement le droit de refuser de transporter des marchandises; une compagnie de chemin de fer pourrait refuser aussi de transporter des marchandises dans un train de passagers;

2° Il faut, en second lieu, que les personnes ou les effets qu'on demande au voiturier de transporter soient offerts au temps marqué dans les avis publics. Par conséquent, un voiturier, une compagnie de chemin de fer ou de bateaux à vapeur, ont parfaitement le droit de refuser de transporter des marchandises avant le temps indiqué dans leurs avis publics pour le départ des bateaux ou des convois. Les com-

pagnies de steamers océaniques ne font généralement qu'un voyage par semaine. On ne pourrait les forcer à expédier des marchandises avant la date fixée pour ce voyage.

Voilà la règle générale. Notre article indique une exception à cette règle: c'est que le voiturier peut refuser de transporter des personnes ou des marchandises s'il y a une cause raisonnable pour justifier son refus. Par exemple, une compagnie de chemin de fer ou de bateaux à vapeur pourrait parfaitement refuser de transporter une personne affectée d'une maladie contagieuse, ou bien une personne dans un état d'ivresse tel qu'elle ne pourrait pas prendre soin d'elle-même; elle pourrait refuser de transporter des marchandises dangereuses comme, par exemple, de la dynamite, ou encore des marchandises qui ont une mauvaise odeur, ou dont le voisinage peut endommager d'autres marchandises.

Un voiturier qui est dans l'habitude de transporter des voyageurs pourrait-il refuser d'en recevoir un à cause de sa couleur, par exemple, parcequ'il est noir? Il faut répondre sans hésiter non. Dans plusieurs états du Sud des États-Unis, on refuse de transporter les nègres dans les chars où voyagent les blancs. Mais nos tribunaux ne reconnaîtraient pas la couleur d'une personne comme une cause d'excuse pour ne pas la transporter.

Non seulement le voiturier doit entreprendre le transport des personnes ou des marchandises qu'il est dans l'habitude de transporter, mais il doit les transporter aux temps indiqués dans les avis publics qu'il a donnés. Si donc, sans excuse légitime, un convoi annoncé part ou arrive trop tard, la compagnie du chemin de fer est responsable du dommage qui en résulte pour un voyageur. Par exemple, le retard d'un train lui fait manquer le steamer qu'il devait prendre.

Quelles sont les causes légitimes d'excuse pour le retard d'un convoi? Ce sont les cas de force majeure, par exemple, une tempête de neige, le débordement d'une rivière, un feu de forêt.

Art. 1674. Ils répondent non-seulement de ce qu'ils ont déjà reçu dans leur voiture ou bâtiment, mais encore de ce qui leur a été remis sur le port ou dans l'entrepôt, pour être placé dans leur voiture ou bâtiment.

Art. 1674. They are liable, not only for what has been received in the carriage or vessel, but also for what has been delivered to them at the port or place of deposit, to be put in their carriage or vessel.

N. 1783.

'Le voiturier répond, non seulement de ce qu'il a déjà reçu dans sa voiture ou son vaisseau, mais de ce qui lui a été remis pour être transporté, si cette remise lui a été faite sur le quai ou dans l'entrepôt auquel son bâtiment accède, s'il s'agit d'un transport par eau, ou dans la gare du chemin de fer, s'il s'agit d'un transport par voie ferrée.

Mais remarquez bien qu'il faut que les effets à transporter aient été remis au voiturier sur le quai ou dans la gare; il ne suffit pas qu'ils y soient mis. Il ne suffit pas, non plus, qu'ils soient remis au premier venu employé par la compagnie de chemin de fer ou de bateaux à vapeur; il faut qu'ils soient remis à une personne qui est préposée pour les recevoir. Il arrive souvent que des personnes, en attendant le départ d'un convoi de chemin de fer, déposent leur sacoche ou d'autres effets dans la salle d'attente; si ces effets sont perdus ou volés la compagnie de chemin de fer n'en est pas responsable. Il en serait de même si ces effets étaient remis, par exemple, à un aiguilleur ou à un cantonnier, qui ne sont aucunement chargés de recevoir les effets qui doivent être transportés.

Art. 1675. Ils sont responsables de la perte et des avaries des choses qui leur sont confiées, à moins qu'il ne prouvent que la perte ou les avaries ont été causées

Art. 1675. They are liable for the loss or damage of things entrusted to them, unless they can prove that such loss or damage was caused by a fortuitous event

par cas fortuit ou force majeure, or irresistible force, or has
jeure, ou proviennent des défauts de la chose elle-même. arisen from a defect in the
thing itself.

N. 1784.

Voici une disposition très importante, et qui impose une responsabilité très sérieuse aux voituriers. Comme vous le voyez, pour échapper à leur responsabilité et être libérés de l'obligation de rendre les effets qui leur ont été donnés pour être transportés, il faut qu'ils prouvent que ces effets ont été perdus ou endommagés par cas fortuit ou force majeure, ou par le vice des effets eux-mêmes.

Ce n'est pas à celui qui a donné des effets à transporter au voiturier à prouver qu'il est en faute, mais au voiturier à établir qu'il est exempt de toute faute.

Art. 1676. Les avis par les voituriers de conditions spéciales limitant leur responsabilité, ne lient que les personnes qui en ont connaissance; et nonobstant tels avis et la connaissance qu'on peut en avoir, les voituriers sont responsables lorsqu'il est prouvé que le dommage a été causé par leur faute ou celle de ceux dont ils sont responsables.

Art. 1676. Notice by carriers, of special conditions limiting their liability, is binding only upon persons to whom it is made known; and notwithstanding such notice and the knowledge thereof, carriers are liable whenever it is proved that the damage is caused by their fault or the fault of those for whom they are responsible.

Les voituriers peuvent-ils limiter leur responsabilité? Il n'y a aucun doute qu'ils le peuvent au moyen de conventions expresses avec ceux qui leur donnent des effets à transporter. Ils peuvent aussi limiter leur responsabilité par une convention tacite. Cette convention résulte de la publication d'avis, si ces avis sont parvenus à la connaissance de ceux dont les effets ont été endommagés ou perdus.

Vous voyez partout dans les gares de chemin de fer des avis de ce genre. Ces avis ne lient que ceux qui en ont eu connaissance, et ils ne diminuent en aucune manière la responsabilité que nous avons vue en face de personnes qui n'en ont pas eu connaissance.

Mais, même lorsqu'il y a eu une convention expresse ou tacite à l'effet de restreindre la responsabilité du voiturier, cette convention ne peut avoir pour effet que de faire disparaître la présomption que la perte ou la détérioration des effets sont dues à sa faute, et d'obliger celui qui lui a donné des effets à transporter de prouver qu'ils ont été endommagés par cette faute.

En conséquence, si, même alors, la personne qui a donné des effets à transporter prouve qu'ils ont été endommagés ou perdus par la faute du voiturier ou de quelqu'un dont il est responsable, par exemple, de son employé, l'exemption de responsabilité cesse.

Comme vous le voyez, la stipulation que le voiturier ne sera pas responsable se réduit à peu de chose quant à ses effets pratiques, puisqu'elle ne fait que déplacer le fardeau de la preuve. Sans elle ce serait au voiturier à prouver qu'il est exempt de faute; lorsqu'elle a eu lieu c'est au contraire à son adversaire à prouver que le dommage dont il se plaint a eu pour cause sa faute ou celle de ses employés.

Art. 1677. Ils ne répondent pas des sommes considérables en deniers, billets ou autres valeurs, ni de l'or, de l'argent, des pierres précieuses et autres articles d'une valeur extraordinaire contenus dans des paquets reçus pour être transportés, à moins qu'on ne leur ait déclaré que le paquet contenait tel argent ou autre objet.

Art. 1677. They are not liable for large sums of money or of bills or other securities, or for gold, or silver, or precious stones, or other articles of an extraordinary value, contained in any package received for transportation, unless it is declared that the package contains such money or other articles.

Cette règle néanmoins ne s'applique pas au bagage personnel des voyageurs, lorsque la somme ou les effets perdus sont d'une valeur modérée et convenable à la condition du voyageur, et le voyageur doit être pris à son serment sur la valeur des choses composant tel bagage.

The foregoing rule nevertheless does not apply to the personal baggage of travellers when the money or the value of the articles lost is only of a moderate amount and suitable to the circumstances of the traveller, and the traveller is entitled to be examined upon oath in proof of the value of the things composing such baggage.

C. 1816; P. 372.

Même en l'absence de toute convention expresse ou tacite, le voiturier n'est pas responsable sans qu'on lui ait fait connaître leur nature et leur valeur lorsqu'il s'agit des objets suivants :

1° De sommes considérables d'argent, de billets ou autres valeurs, d'or d'argent ou de pierres précieuses. Mais remarquez qu'il faut qu'il s'agisse de *sommes considérables*.

Que faut-il entendre par cette dernière expression? Il faut l'entendre en ce sens que les objets en question doivent être d'une valeur qui dépasse celle que les voyageurs ont coutume d'avoir avec eux. Un voyageur ne voyage pas sans avoir de l'argent pour son voyage. Si c'est une femme elle a toujours avec elle certains bijoux ou autres objets de fantaisie. Elle n'a donc pas besoin d'avertir le voiturier qu'il y a de ces objets dans sa valise ou dans sa sacoche, car il doit s'y attendre, et, en conséquence, il en est responsable alors même qu'il n'en aurait pas été averti.

2° Le voiturier n'est pas responsable, non plus, sans qu'on lui en ait déclaré le contenu, des articles d'une valeur extraordinaire qu'on lui donne à transporter. Tels seraient, par exemple, des instruments de précision, comme un microscope, etc. Mais il a été décidé que s'il s'agit d'instruments dont le voyageur est dans l'habitude de se servir pour l'exercice de

sa profession, le voiturier en est responsable. Tels seraient, par exemple, les instruments de précision qu'un ingénieur ou un arpenteur emporterait avec lui. On peut dire que ceci rentre dans la règle générale posée dans notre article, que le voiturier est responsable même des choses que nous avons vues il y a un instant, lorsqu'elles forment partie du bagage d'un voyageur, et qu'elles sont d'une valeur modérée et convenable à la condition du voyageur.

Ce qu'ajoute notre article, que le voyageur peut être pris à son serment sur la valeur de ces effets constituait, lors de la mise en vigueur du Code Civil, un privilège du voyageur, car alors personne ne pouvait être son propre témoin dans sa cause. Mais vous savez qu'aujourd'hui chacune des parties dans une cause a le droit de se faire entendre comme son propre témoin.

Une question très intéressante s'est présentée souvent aux Etats-Unis depuis une vingtaine d'années: c'est celle de savoir si les compagnies comme la compagnie Pullman, qui ont des chars spéciaux, doivent être considérées comme des voituriers, ou comme des aubergistes.

Vous voyez que cette question se trouve résolue chez nous par l'article 1672, qui dit que la responsabilité des voituriers est la même que celle des aubergistes.

Il est donc indifférent chez nous qu'on considère ces compagnies comme des voituriers ou comme des aubergistes. Il n'en est pas ainsi aux Etats-Unis, où la responsabilité du voiturier est plus sévère que celle de l'aubergiste.

Art. 1678. Si, par suite d'un cas fortuit ou de force majeure, le transport de la chose et sa délivrance, dans le temps stipulé, n'ont pas lieu, le voiturier n'est pas responsable des dommages résultant du retard.

Art. 1678. If by reason of a fortuitous event, or irresistible force, the transportation and delivery of the thing be not made within the stipulated term, the carrier is not liable in damages for the delay.

Ceci était inutile à dire, puisque, comme vous l'avez vu déjà, le voiturier n'est pas responsable du cas fortuit ni de la force majeure. C'est tout simplement l'application de ce que vous avez déjà vu dans les articles 1200 et 1675.

Art. 1679. Le voiturier a droit de retenir la chose transportée jusqu'au paiement du voiturage ou du fret.

Art. 1679. The carrier has a right to retain the thing transported until he is paid for the carriage or freight of it.

C. 2001, §1; N. 2102.

Il s'agit dans cet article de ce qu'on appelle le droit de rétention. Ce droit de rétention donne un privilège, que vous verrez lorsque nous étudierons l'article 1994. Ce dernier article indique aussi le rang qu'occupe le privilège fondé sur le droit de rétention.

Une question très intéressante s'est présentée au sujet du droit de rétention dans une cause de Wurtele vs. Michon. Wurtele avait fait transporter une certaine quantité de ferronnerie dans un vaisseau appartenant à Michon. Lorsqu'il voulut se faire livrer ses marchandises, Michon prétendit qu'il avait le droit de les retenir toutes pour le fret de chacune d'elle. Wurtele prétendit, au contraire, que Michon n'avait de droit de rétention sur chaque lot de marchandises que pour le fret de ce lot lui-même. La Cour Supérieure de Québec décida qu'il fallait considérer chaque lot de marchandise qui formait l'objet d'un connaissement séparé, et que Michon n'avait de droit de rétention sur chaque lot, objet d'un connaissement spécial, que pour le fret des marchandises qu'il contenait.

Cette décision me paraît parfaitement raisonnable, et conforme au Code. Chaque connaissement forme un contrat distinct, et les marchandises qui y sont comprises ne sont assujetties au droit de rétention que pour répondre de leur fret, et non pour répondre du fret d'autres marchandises.

Art. 1680. La réception de la chose transportée accom-

Art. 1680. The reception of the thing transported and

pagnée du paiement des frais de transport, sans protestation, éteint tout droit d'action contre le voiturier, à moins que la perte ou l'avarie ne soit telle qu'elle ne pût alors être connue, auquel cas la réclamation doit être faite sans délai après que la perte ou le dommage a été connu du réclamant.

payment of the carriage or freight, without protest, extinguish all right of action against the carrier; unless the loss or damage is such that it could not then be known, in which case the claim must be made without delay after the loss or damage has become known to the claimant.

Celui qui fait transporter des effets par un voiturier n'a pas le droit de se plaindre indéfiniment des détériorations qu'ils peuvent avoir souffertes dans le transport. Il perd tout droit de se plaindre si sans protestation il accepte les marchandises et en paie le fret. Il est bien évident, en effet, que sa conduite alors démontre qu'il n'a aucun sujet de plainte.

Mais cela ne peut s'appliquer qu'au cas où il a pu connaître l'état des marchandises. Aussi le Code lui donne droit de réclamer même après qu'il a reçu les marchandises et payé le fret, si les détériorations dont il se plaint étaient d'une nature telle qu'il lui était impossible de les apercevoir.

On sait qu'en pratique aucun marchand qui reçoit des marchandises ne les déballe sur le quai ou à la gare; il les fait transporter à son magasin ou à son entrepôt, et c'est là qu'il les déballe. Si donc il s'agit d'avaries qui ne pouvaient être découvertes qu'en déballant les marchandises, il a parfaitement le droit de se plaindre et de réclamer, même après qu'il a reçu les marchandises sur le quai et en a payé le fret, parcequ'il lui était impossible alors de découvrir les avaries dont il se plaint.

Mais même lorsqu'il s'agit de dommages que le propriétaire des marchandises n'a pu constater lorsqu'il les a reçues et en a payé le fret, il ne lui est pas permis de retarder indéfiniment la réclamation qu'il peut avoir. Il doit la faire sans délai dès que la perte ou le dommage lui sont connus; c'est là le texte même du Code, mais je crois qu'il faut aller plus loin,

et dire que lorsqu'il a reçu les marchandises et en a payé le fret, il doit procéder dans un délai raisonnable à s'assurer de leur état. Il est peu probable que nos tribunaux admettraient une réclamation du propriétaire des marchandises, s'il laissait écouler plusieurs mois sans les déballer et sans prendre aucun moyen de constater leur état.

Remarquez que, lorsque l'état des marchandises peut être connu au moment du déchargement, il faut deux conditions pour que leur propriétaire soit privé du droit de réclamer : la première c'est qu'il les ait reçues, c'est-à-dire acceptées ; la seconde, c'est qu'il en ait payé le fret. Il ne suffirait donc pas qu'il eût reçu la marchandise s'il n'en a pas encore payé le fret, parcequ'il peut très bien arriver qu'il n'en ait pas payé le fret précisément parcequ'il entendait se réserver son recours contre le voiturier.

Art. 1681. Le transport des personnes et des choses sur les chemins de fer, est sujet à des règles spéciales énoncées dans les lois fédérales et provinciales concernant les chemins de fer.

Art. 1681. The conveyance of persons and things by railway is subject to certain special rules, provided in the Federal and Provincial acts respecting railways.

S. ref., art. 6239; N. 1786.

Les statuts auxquelles ceci renvoie sont la loi du Canada sur les chemins de fer, chap. 37 des Statuts Révisés du Canada, et la loi des chemins de fer de Québec, contenue dans les articles 5128 à 5181 des Statuts Refondus de Québec.

Art. 1682. Les règles spéciales relatives au contrat de fret et au transport des passagers par bâtiment marchand sont énoncées dans le quatrième livre.

Art. 1682. Special rules relating to the contract of affreightment and the conveyance of passengers in merchant vessels are contained in the fourth book.

C. 2413, 2461.

Les dispositions auxquelles cet article renvoie sont contenues dans les articles 2407 à 2467.

SECTION IV.

DE L'OUVRAGE PAR DEVIS ET MARCHÉS.

Art. 1683. Lorsque quelqu'un entreprend la construction d'une bâtisse ou autre ouvrage par devis et marché, il peut être convenu ou qu'il fournira son travail et son industrie seulement, ou qu'il fournira aussi les matériaux.

Art. 1683. When a party undertakes the construction of a building or other work by estimate and contract, it may be agreed, either that he shall furnish labor and skill only, or that he shall also furnish materials.

N. 1787.

Art. 1684. Si l'ouvrier fournit la matière et se charge de faire tout l'ouvrage et le rendre parfait pour un prix fixé, la perte, de quelque manière qu'elle arrive avant la délivrance, tombe sur lui, à moins que cette perte ne soit causée par le propriétaire ou qu'il ne soit en demeure de recevoir la chose.

Art. 1684. If the workman furnish the materials, and the work is to be perfected and delivered as a whole, at a fixed price, the loss of the thing, in any manner whatsoever, before delivery, falls upon himself, unless the loss is caused by the fault of the owner or he is in default of receiving the thing.

N. 1788.

Le cas le plus ordinaire que l'on voit en pratique est celui où l'entrepreneur fournit tous les matériaux et la main d'œuvre nécessaires pour l'exécution de son entreprise pour un prix déterminé. Par exemple, *Primus* charge *Secundus*, entrepreneur, de lui construire une maison pour un prix de \$10,000, et *Secundus* s'engage à faire tous les travaux et à fournir tous les matériaux nécessaires, et à livrer la maison à *Primus*, suivant l'expression souvent consacrée, *la clef à la*

main. Dans ce dernier cas, si la maison est détruite ou endommagée, même sans aucune faute de l'entrepreneur, le dommage retombe sur lui.

Il y a exception cependant pour le cas où la perte ou le dommage sont causés par la faute du propriétaire. Par exemple, celui-ci a visité la maison au cours des travaux, et par imprudence y a mis le feu. Cette exception était bien inutile à mentionner, car la responsabilité qu'elle paraît imposer au propriétaire n'est que la responsabilité du droit commun. Un parfait étranger qui aurait mis le feu à la maison dans les mêmes circonstances serait responsable comme le propriétaire.

Un deuxième cas dans lequel le dommage que subit la maison avant d'être reçue par le propriétaire est à la charge de ce dernier, c'est celui où il a été mis en demeure de la recevoir. Cette décision est parfaitement juste. Lorsque le propriétaire a été mis en demeure de recevoir la maison il doit être traité comme s'il l'eût reçue, car il devait la recevoir au moment de la mise en demeure, et son défaut de la recevoir ne doit pas empirer la condition de l'entrepreneur.

Art. 1685. Dans le cas où l'ouvrier fournit seulement son travail et son industrie, la perte de la chose avant sa délivrance ne tombe pas sur lui, à moins qu'elle ne provienne de sa faute.

Art. 1685. If the workman furnish only labor and skill, the loss of the thing before delivery does not fall upon him, unless it is caused by his fault.

N. 1789.

Art. 1686. Si, dans le cas de l'article précédent, l'ouvrage doit être fait en entier et rendu parfait, et que la chose vienne à périr avant que l'ouvrage ait été reçu et sans que le maître soit en demeure de le recevoir, l'ou-

Art. 1686. In the case of the last preceding article, if the work is to be perfected and delivered as a whole, and the thing perish before the work has been received, and without the owner being in default of receiving it, the

vrier n'a point de salaire à réclamer quoiqu'il n'y ait aucune faute de sa part, à moins que la chose n'ait péri par le vice de la manière, ou par la faute du maître.

workman cannot claim his wages, although he be without fault; unless the thing has perished by reason of defect in the materials, or by the fault of the owner.

N. 1790.

Il s'agit dans ces deux articles du cas où l'entrepreneur ne fournit que le travail et la main d'œuvre; si alors la chose est détruite avant sa livraison sans aucune faute de sa part, il est bien évident qu'il ne doit pas être responsable de la perte des matériaux. Mais doit-il perdre la valeur de la main d'œuvre qu'il a fournie? Il faut distinguer suivant qu'il s'est engagé à fournir pour un prix en bloc toute la main d'œuvre nécessaire pour la construction, et celui où il s'est engagé à fournir cette main d'œuvre à raison, par exemple, de tant par journée d'ouvrier de telle ou telle espèce, ou bien de tant par verge cubique de maçonnerie, ou bien par verge en superficie de peinture etc. S'il s'est engagé à fournir toute la main d'œuvre pour un prix en bloc, la perte qui survient avant que l'ouvrage ne soit livré tombe sur le propriétaire pour les matériaux qu'il a fournis, et sur l'entrepreneur pour la main d'œuvre qu'il a fournie.

Si, au contraire, l'entrepreneur devait être payé tant par journée d'ouvrier, ou bien tant par mesure de diverses sortes d'ouvrage, la perte ne retombe sur lui ni pour les matériaux, ni pour la main d'œuvre, et, en conséquence, il a droit de se faire payer toute la main d'œuvre qu'il a fournie avant l'accident qui a détruit ou endommagé la chose qu'il avait entrepris d'exécuter.

Même lorsque l'entrepreneur s'est engagé à fournir tous les matériaux et toute la main d'œuvre, la perte ne retombe pas sur lui si elle est due au vice des matériaux fournis par le propriétaire. C'est exactement comme si cette perte était due à la faute du propriétaire, car il y a réellement faute chez celui-ci d'avoir fourni de mauvais matériaux. Par exemple, il

s'agit d'un de ces édifices élevés qui sont devenus si communs dans presque toutes nos grandes villes ; tout le poids de l'édifice repose sur la charpente en acier qu'on met à l'intérieur, les murs en pierres ou en briques n'étant qu'une espèce de lambris. L'édifice s'écroule, je suppose, parce que les colonnes d'acier fournies par le propriétaire n'étaient pas assez fortes pour porter le poids qu'elles devaient soutenir. Alors l'entrepreneur n'est aucunement responsable de l'écroulement qui a lieu.

Art. 1687. S'il s'agit d'un ouvrage à plusieurs pièces ou à la mesure, il peut être reçu par parties. Il est présumé avoir été ainsi reçu pour toutes les parties payées, si le maître paie l'ouvrier en proportion de l'ouvrage fait.

Art. 1687. If the work be composed of several parts, or done at a certain rate by measurement, it may be received in parts. It is presumed to have been so received, for all the parts paid for, if the owner pays the workman in proportion to the work done.

N. 1791.

Il arrive souvent qu'on donne l'entreprise de la construction d'une maison en mettant un prix pour les excavations, un autre pour la maçonnerie, un autre pour le toit, un autre pour la peinture ; ou bien encore on donne à l'entreprise les travaux de remblai ou d'excavation à raison de tant par verge cube. Si avant la réception de l'ouvrage il est détruit ou endommagé, sur qui, du propriétaire ou de l'entrepreneur, doit retomber la perte ? Il faut distinguer : ou bien aucune partie n'a été reçue, et l'entrepreneur ne peut rien réclamer tant que le tout n'est pas fini ; ou bien une partie a été reçue, et alors le propriétaire doit la payer, parcequ'il a joui du travail et des matériaux fournis par l'entrepreneur.

Ceci ne présente aucune difficulté si la partie dont il s'agit a été reçue par le propriétaire, par exemple, si, après que la maçonnerie est terminée, le propriétaire la fait examiner par son architecte et s'en déclare satisfait.

Mais il peut arriver que le propriétaire reçoive une partie terminée d'une manière tacite. Par exemple, dans le cas que je viens de supposer, le prix fixé pour la maçonnerie était de \$4,000. Après qu'elle est terminée le propriétaire l'a fait examiner par son architecte, et sans dire s'il l'accepte ou la refuse, il paie les \$4,000 à l'entrepreneur. Il y a dans ce fait une acceptation tacite de la partie ainsi payée.

Mais voici un cas qui demande un examen spécial, car il se présente dans toutes les entreprises considérables de travaux, pour les maisons, pour les édifices publics, pour les ponts etc. Peu d'entrepreneurs seraient en état d'exécuter ces travaux sans rien recevoir en à compte tant qu'ils ne sont pas terminés. Prenez par exemple, un ouvrage comme a été la construction du Parlement de Québec, ou du Palais de justice. Ces édifices ont coûté si cher que peu d'entrepreneurs auraient pu les construire s'ils n'avaient dû rien recevoir avant leur complet parachèvement. Dans ces cas, on stipule que le propriétaire paiera tous les mois, par exemple, une somme égale à la valeur des travaux faits et des matériaux fournis pendant le mois, telle qu'établie par un certificat de l'architecte ou de l'ingénieur chargé de la surveillance de l'ouvrage, moins une retenue de 10 pour cent. qui est laissée au propriétaire jusqu'au parachèvement complet des travaux. Si, dans ce cas, après que les travaux ont été exécutés pour la plus grande partie, ils sont détruits par un incendie ou un tremblement de terre ou par tout autre accident dû à un cas fortuit, qui va supporter le dommage qui en résulte? Est-ce le propriétaire ou l'entrepreneur? Comme vous le voyez, cela dépend de la question de savoir si toutes les parties sur lesquelles il a été payé des à compte doivent être censées reçues. D'après le texte de notre article il faut dire que la perte devra retomber sur le propriétaire, puisque c'est ce qu'il décide pour le cas où le propriétaire paie l'entrepreneur en proportion de l'ouvrage fait.

Comme vous serez souvent appelés à rédiger ou à examiner des contrats d'entreprises de ce genre, je vous conseille de demander aux parties ce qu'elles entendent faire; si elles

entendent que la responsabilité de toutes les parties qui auront été payées retombera sur le propriétaire ou bien sur l'entrepreneur. Si elles vous disent que la responsabilité restera à l'entrepreneur tant que le tout ne sera pas terminé, alors dites le clairement dans l'acte; cela évitera toute difficulté.

Art. 1688. Si l'édifice périt en tout ou en partie dans les dix ans, par le vice de la construction ou même par le vice du sol, l'architecte qui surveille l'ouvrage et l'entrepreneur sont responsables de la perte conjointement et solidairement.

Art. 1688. If a building perish in whole or in part within ten years, from a defect in construction, or even from the unfavorable nature of the ground, the architect superintending the work, and the builder are jointly and severally liable for the loss.

C: 2259; N. 1792, 2270.

Comme vous le voyez, l'architecte qui surveille la construction d'un édifice, et l'entrepreneur qui le construit, ont une responsabilité très grave. Pendant dix ans ils sont responsables de la perte totale ou partielle de l'édifice, et cela, que la perte ait lieu par suite de vices de construction, ou par suite de vices du sol.

Une question très importante s'est élevée au sujet de la durée de la responsabilité de l'architecte et de l'entrepreneur. Est-ce qu'après 10 ans à compter de la réception de l'édifice ils sont complètement libérés s'ils n'ont pas été poursuivis par le propriétaire, ou bien peuvent-ils être poursuivis pendant 30 ans à compter de la perte totale ou partielle de l'édifice? Je ne puis pas comprendre comment on a pu tant discuter cette question, en face d'un texte aussi clair que celui de notre article. Il dit clairement que si l'édifice s'écroule pour le tout ou pour partie dans les 10 ans de sa réception l'architecte et l'entrepreneur en sont responsables. La seule condition de leur responsabilité c'est que la perte arrive pendant les 10 ans. Mais du moment qu'elle a lieu pendant cet intervalle ils sont responsables. Et comme aucune prescription particu-

lière n'a été établie pour leur obligation, il s'ensuit que cette obligation est assujettie à la règle générale de l'article 2242, d'après lequel toute action dont la prescription n'est pas autrement réglée par la loi se prescrit par 30 ans.

Il faut donc dire sans hésiter que, du moment que l'édifice périt dans les 10 ans de sa réception, le propriétaire a ensuite 30 ans à compter de sa perte pour intenter son action en dommage.

Remarquez que la responsabilité de l'architecte et de l'entrepreneur est solidaire, et qu'en face du propriétaire il n'est pas permis à l'un d'eux de dire que la perte est due à la faute de l'autre. En conséquence, l'architecte est responsable alors même que ses plans seraient sans défaut, et que la destruction de l'édifice serait due à la manière défectueuse dont il a été construit. Et, réciproquement, l'entrepreneur est responsable envers le propriétaire alors même que l'écroulement de l'édifice serait dû au vice des plans préparés par l'architecte.

Mais si, en face du propriétaire, l'architecte et l'entrepreneur n'ont pas le droit de plaider la faute de l'un d'eux, celui des deux qui est exempt de faute a parfaitement le droit, après avoir indemnisé le propriétaire, de se faire rembourser par l'autre, s'il est capable de prouver que c'est par la faute de celui-ci que la perte de l'édifice a eu lieu.

Art. 1689. Si dans le cas de l'article précédent, l'architecte ne surveille pas l'ouvrage, il n'est responsable que de la perte occasionnée par les défauts ou erreurs du plan qu'il a fourni.

Art. 1689. If, in the case stated in the last preceding article, the architect do not superintend the work, he is liable for the loss only which is occasioned by defect or error in the plan furnished by him.

L'entrepreneur est toujours responsable de la perte de l'édifice, que cette perte résulte de sa faute ou de celle de l'architecte; mais, quant à celui-ci, il n'est responsable des défauts de l'ouvrage que s'il en a surveillé l'exécution. Si donc il a

simplement préparé les plans et n'en a pas surveillé l'exécution, il n'est responsable que de la perte due au défaut de ses plans, et il ne répond pas de la perte due à la mauvaise exécution qu'en a faite l'entrepreneur.

Art. 1690. [Lorsqu'un architecte ou un entrepreneur se charge de construire à forfait un édifice ou autre ouvrage, par marché suivant plan et devis, il ne peut demander aucune augmentation de prix, ni sous le prétexte de changement dans les plans et devis, ni sous celui d'augmentation de la main-d'œuvre ou des matériaux à moins que ces changements ou augmentations ne soient autorisés par écrit, et le prix arrêté avec le propriétaire, ou à moins que la convention sur les deux points, ne soit établie par le serment décisore du propriétaire.]

Art. 1690. [When an architect or builder undertakes the construction of a building or other works by contract, upon a plan and specifications, at a fixed price, he cannot claim an additional sum upon the ground of a change from the plan and specifications, or of an increase in the labor and materials, unless such change or increase is authorized in writing, and the price thereof agreed upon with the proprietor or unless the agreement upon these two points is established by the decisory oath of the proprietor.]

S. ref., art. 5816; 51-52 Vict., ch. 22; C. 1233, § 9; N. 1793.

Cet article a eu pour objet de mettre fin à un abus qui se commettait bien souvent. On voyait constamment des entrepreneurs qui s'étaient chargés de construire un ouvrage pour un prix en bloc, réclamer des *extras* sous toutes sortes de prétextes lorsque l'ouvrage était terminé. On a vu très souvent un entrepreneur exiger le double, et même plus, du prix de l'entreprise, sous prétexte de changement dans les plans et devis, ou d'augmentation du prix de la main d'œuvre. Notre article a eu pour objet de mettre fin à cet abus. II

contient un droit nouveau, c'est pour cela que vous le voyez entre crochet.

Tel que rédigé primitivement notre article ne permettait pas à l'entrepreneur de réclamer des extras, à moins que le changement dans les plans ou devis n'eût été autorisé par écrit, et que le prix n'en eût été arrêté avec le propriétaire. Le texte ne décide pas si le prix doit avoir aussi été arrêté par écrit, mais nos tribunaux ont décidé dans ce sens, entre autres dans une cause de Julien vs. Michon, décidée à Québec par la Cour Supérieure, et qui n'est pas rapportée. Il s'agissait de la construction d'un vaisseau. Julien réclama une très forte somme d'extra parcequ'il avait exhaussé l'entrepont. Il avait un écrit de Michon qui l'autorisait à faire ce changement, mais il n'avait pas d'écrit pour en fixer le prix. La Cour a repoussé sa demande, et a décidé que l'écrit était aussi nécessaire pour la fixation du prix que pour l'autorisation du changement.

Voilà ce qu'était la loi lorsque le Code Civil a été mis en vigueur. On ne permettait même pas à l'entrepreneur de déférer au propriétaire le serment décisoire, sur la question de savoir si les changements avaient été autorisés, et si le prix en avait été fixé. Par un amendement contenu dans le statut 51-52 Vic., ch. 22 sec. 2, il est permis à l'entrepreneur de déférer le serment au propriétaire sur ces deux points. Mais je vous prie de remarquer que le serment du propriétaire est décisoire, c'est-à-dire, qu'il décide complètement la question. En conséquence, alors même que ce serment pourrait constituer un commencement de preuve par écrit, l'entrepreneur ne pourrait pas recourir à la preuve par témoins pour compléter la preuve de la convention qu'il allègue.

Dans une cause de Paquet vs. La Fabrique Ste-Julie de Somerset, la Cour d'Appel a décidé qu'un entrepreneur d'église qui avait un marché à forfait, pouvait le laisser de coté, et poursuivre la Fabrique comme s'il n'y en avait pas eu, c'est-à-dire, intenter une action pour ouvrage fait et matériaux fournis. Mais cette décision n'a pas fait fortune dans la jurisprudence.

Art. 1691. Le maître peut résilier, par sa seule volonté, le marché à forfait pour la construction d'un édifice ou autre ouvrage, quoique l'ouvrage soit déjà commencé, en dédommageant l'entrepreneur de ses dépenses actuelles et de ses travaux et lui payant des dommages-intérêts suivant les circonstances.

Art. 1691. The owner may cancel the contract for the construction of a building or other works at a fixed price, although the work have been begun, on indemnifying the workman for all his actual expenses and labor, and paying damages according to the circumstances of the case.

N. 1794.

Ceci déroge à la règle générale d'après laquelle il faut pour résilier un contrat le concours des mêmes personnes qui l'ont formé. Voici le cas supposé: *Primus* a donné à *Secundus* l'entreprise de la construction d'une maison au prix de \$5,000. *Primus* change d'idée, et se décide à ne pas construire cet édifice; il peut de sa seule autorité, et sans le consentement de *Secundus*, résilier le contrat qu'ils ont fait. Mais c'est à la condition que l'entrepreneur n'en souffre en aucune manière. En conséquence, il faut que *Primus* 1° paie à *Secundus* toutes les dépenses qu'il a faites à l'occasion de l'entreprise. 2° qu'il lui paie les dommages qu'il souffre *suivant les circonstances*. Ces derniers mots du Code veulent dire que si *Secundus* devait faire un profit dans l'exécution de l'entreprise *Primus* doit l'indemniser de la perte de ce profit.

Rien n'est plus juste que la disposition de cet article. Si, dans l'exemple que je viens de vous donner, *Primus* a changé d'idée, c'est probablement parcequ'il s'est aperçu que la construction qu'il voulait faire ne lui serait pas profitable. Pourquoi alors lui faire gaspiller son argent? La seule justification serait la perte que la résiliation du contrat peut entraîner pour *Secundus*, l'entrepreneur. Mais précisément il doit l'indemniser de toute cette perte. La résiliation fait donc l'affaire des deux

Mais veuillez remarquer que la disposition de notre article ne s'applique que lorsqu'il s'agit d'un marché à forfait, c'est-à-dire, lorsque l'entreprise a été donnée pour un prix en bloc.

Que faudrait-il décider si l'entreprise a été donnée, comme cela arrive très souvent, à raison de tant de la verge cube de maçonnerie, tant de la verge en superficie d'enduit ou de peinture? Le propriétaire pourrait-il, de sa seule volonté, résilier le contrat? Bien que le Code n'en dise rien je crois qu'il faudrait décider que le propriétaire a ce droit. Cela peut être très important pour lui, comme nous venons de le voir, et ce serait une pure malice de la part de l'entrepreneur de s'y opposer, puisqu'il doit être indemnisé de toutes les pertes que lui cause la résiliation du marché.

Art. 1692. Le contrat de louage d'ouvrage par devis et marché n'est pas terminé par la mort de l'ouvrier; ses représentants légaux sont tenus de l'exécuter.

Mais dans les cas où l'industrie et l'habileté de l'ouvrier étaient un motif qui ait engagé à contracter avec lui, arrivant son décès, celui qui l'avait engagé peut demander la résolution du contrat.

Art. 1692. The contract of lease or hire of work by estimate and contract is not terminated by the death of the workman; his legal representatives are bound to perform it.

But in cases wherein the skill and ability of the workman were an inducement for making the contract, it may be cancelled at his death by the party hiring him.

N. 1795.

La règle générale est que les obligations et les droits qui naissent des contrats se transmettent aux héritiers des parties.¹

Cette règle s'applique en général aux contrats d'entreprise comme aux autres contrats. Mais notre article fait une exception pour le cas où l'habileté de l'ouvrier ou de l'entrepreneur a été un motif qui a engagé à faire le contrat avec lui. Par exemple, un peintre de réputation a entrepris de peindre

¹ C. C., 1030.

un portrait. S'il meurt avant d'avoir exécuté son contrat son héritier n'a pas le droit de l'accomplir. De même si un entrepreneur de grande réputation a entrepris la construction d'un édifice dont l'exécution demande une habileté ou des ressources particulières, son héritier ne pourra pas prétendre continuer l'entreprise.

Cette exception n'est en réalité que l'application d'un principe général que vous connaissez bien. L'exécution de son entreprise constitue pour l'entrepreneur le paiement de son obligation. Le paiement, vous le savez, c'est l'accomplissement exact de la prestation en laquelle consiste l'obligation telle qu'elle a été comprise et entendue par les parties. Or ici il est bien évident que l'héritier ne pourrait pas accomplir la prestation qui formait l'objet de l'obligation de son auteur.

Mais remarquez bien que, pour que l'exception de notre article s'applique, il faut qu'il soit établi à la satisfaction du tribunal que l'industrie et l'habileté de l'ouvrier constituaient un motif qui a engagé à contracter avec lui. Si donc il s'agit d'un ouvrage que n'importe quel ouvrier peut exécuter aussi bien que celui qui l'a entrepris, on ne peut pas supposer que l'habileté de cet ouvrier a été un motif qui a engagé le propriétaire à lui donner l'entreprise.

Remarquez bien aussi que, dans le cas exceptionnel prévu par le Code, le contrat d'entreprise n'est pas résolu de plein droit par la mort de l'entrepreneur. En conséquence, il faut que le propriétaire en demande la résolution, et lui seul peut le faire. Les héritiers de l'entrepreneur n'ont pas ce droit. Ceci est très important si, par exemple, ses héritiers s'apercevaient que l'entreprise a été faite à un prix trop bas. Il est très possible que le propriétaire voyant cela aime mieux faire exécuter l'entreprise par l'héritier que de résilier le contrat. Les héritiers de l'entrepreneur seraient enchantés, d'en faire prononcer la résolution.

Art. 1693. Au dernier cas mentionné en l'article qui précède, le maître est tenu de

Art. 1693. In the latter case stated in the last preceding article the owner is

payer aux représentants légaux de l'ouvrier, en proportion du prix porté par la convention, la valeur de l'ouvrage fait et des matériaux fournis, lorsque ces travaux et ces matériaux peuvent lui être utiles.

bound to pay to the legal representatives of the workman, in proportion to the price agreed upon in the contract, the value of the work done and materials furnished, in case such work and materials are useful to him.

N. 1796.

Lorsque le propriétaire demande la résolution du contrat en vertu de l'article 1692, il doit payer aux héritiers de l'entrepreneur la valeur des travaux faits et des matériaux fournis. Mais remarquez que cette valeur n'est pas la valeur absolue de ces travaux et de ces matériaux telle qu'elle pourrait être estimée aujourd'hui par des experts, mais leur valeur d'après le prix total porté au contrat.

Remarquez aussi que le propriétaire qui demande en ce cas la résolution du contrat n'est pas toujours obligé de payer ainsi aux héritiers de l'entrepreneur la valeur de l'ouvrage et des matériaux fournis; il n'y est tenu que si ces travaux lui sont utiles. Or il peut arriver qu'ils lui soient parfaitement inutiles. Par exemple, le peintre chargé de faire un portrait l'a commencé; il est bien évident que ce commencement de tableau ne peut être d'aucune utilité pour le propriétaire. Il serait alors injuste de forcer celui-ci à en payer le travail.

Art. 1694. Le contrat n'est pas dissous par le décès du locataire, à moins que l'exécution du travail ne soit par là devenue impossible.

Art. 1694. The contract is not terminated by the death of the party hiring the work, unless the performance of it becomes thereby impossible.

N. 1721.

En général le décès du propriétaire qui a donné un ouvrage à faire ne peut pas donner lieu à la résolution du contrat, parcequ'il ne le rend pas inutile. Il y a exception pour le cas

où l'exécution du travail qui devait être exécuté est devenue impossible. Par exemple, *Primus* avait donné à *Secundus* l'entreprise de lui faire son portrait, et il décède avant que ce portrait ne soit fait. Son décès rend l'exécution du portrait impossible.

Dans le cas prévu par notre article, les héritiers de celui qui a donné l'entreprise ne sont tenus de rien payer à l'entrepreneur, parcequ'ils ne profitent en rien de ce qui a été fait.

Art. 1695. Les architectes, constructeurs et autres ouvriers ont un privilège sur les édifices et autres ouvrages par eux construits, pour le paiement de leur ouvrage et matériaux, sujet aux règles contenues au titre *Des Privilèges et Hypothèques*, et au titre *De l'Enregistrement des Droits Réels*.

Art. 1695. Architects, builders and other workmen, have a privilege upon the buildings, or other works constructed by them, for the payment of their work and materials, subject to the rules contained in the title *Of Privileges and Hypothecs*, and the title *Of Registration of Real Rights*.

C. 2009, § 7, 2013 et s., 2103; N. 2103.

Ce privilège des architectes, des entrepreneurs et des ouvriers, est indiqué dans l'article 2009, paragraphe 7, et les règles en sont détaillées dans les articles 2013 et suivants que nous verrons plus tard.

Art. 1696. Les maçons, charpentiers et autres ouvriers qui se chargent de quelque ouvrage par marché pour un prix fixe sont soumis aux règles contenues dans cette section. Ils sont considérés comme entrepreneurs relativement à ces ouvrages.

Art. 1696. Masons, carpenters, and other workmen, who undertake work by contract, for a fixed price, are subject to the rules prescribed in this section. They are regarded as contractors with respect to such work.

N. 1799.

Ceci était bien inutile à dire, puisque ce n'est point la profession ou l'occupation d'une personne qui changent la nature des contrats qu'elle fait. Peu importe donc qu'un ouvrier fasse une entreprise, ou qu'elle soit faite par quelqu'un qui est connu comme entrepreneur, les règles du contrat sont les mêmes dans les deux cas.

Art. 1697. Les ouvriers qui sont employés par un entrepreneur à la construction d'un édifice ou autre ouvrage, n'ont aucune action directe contre le propriétaire.

Art. 1697. The workmen who are employed by the contractor in the construction of a building or other works have no direct action against the owner.

N. 1798.

Cet article règle une question qui se présente très souvent. *Primus* donne à *Secundus* l'entreprise de la construction d'une maison. *Secundus* fait l'ouvrage, mais ne paie pas ses ouvriers. Ceux-ci ont-ils le droit de se faire payer par *Primus*? Notre article répond qu'ils ne l'ont pas. Et c'est de toute justice; le propriétaire n'a pas contracté avec eux, et il ne profite pas de leur travail puisqu'il l'a payé à l'entrepreneur.

Remarquez que la règle posée par notre article s'applique, non seulement à la construction des édifices, mais à la construction des navires, des chemins de fer, en un mot, de toutes sortes d'ouvrages.

La question s'est présentée dans deux causes de Michon & Marcotte et de Michon & Gauvreau, qui ont été décidées par la cour d'Appel en 1868. Michon avait donné à un nommé Julien un contrat pour la construction d'un navire, et l'avait payé régulièrement tel que convenu. Lorsque le navire fut terminé et prêt à être mis à l'eau, les ouvriers qui y avaient travaillé et ceux qui en avaient fourni les matériaux à Julien le saisirent. La Cour Supérieure et la Cour de Circuit, faisant une fausse application de l'article 2283, paragraphe 8 du Code Civil, maintinrent leurs saisies, mais deux des jugements rendus par elles étant susceptibles d'appel, furent portés

en appel et cassés par la Cour du Banc de la Reine. Celle-ci décida avec raison que le privilège est l'accessoire de la créance, que celui-là qui n'est pas créancier du propriétaire d'une chose ne peut avoir de privilège sur elle. Et comme elle était d'avis que Marcotte et Gauvreau, de même que les ouvriers, n'avaient aucun recours contre Michon, qu'ils n'étaient pas ses créanciers, elle en conclut qu'ils ne pouvaient pas avoir de privilège sur son vaisseau.

Remarquez que l'article dit que les ouvriers employés par l'entrepreneur n'ont aucune action directe contre le propriétaire. Cela veut dire qu'ils n'ont aucune action quelconque contre le propriétaire, mais qu'ils peuvent avoir un recours contre lui au moyen d'une saisie-arrêt entre ses mains, s'il doit encore quelque chose à l'entrepreneur.

SECTION IV (A).

DU PAIEMENT DES OUVRIERS.

Art. 1697a. Tout constructeur ou entrepreneur d'ouvrage, qu'il soit entrepreneur principal ou en sous-ordre, qui emploie des ouvriers à la journée ou à la pièce, pour remplir un contrat, doit tenir une liste indiquant les noms et les gages ou prix du travail de ces ouvriers; et tout paiement à eux fait doit être attesté par la signature ou la croix de l'ouvrier y apposée devant un témoin qui la signe.

Art. 1697a. Every builder or contractor, whether chief or sub-contractor, who employs workmen by the day or by piece work, to carry out a contract, must keep a list showing the names and wages or price of the work of such workmen; and every payment to them made must be attested by the signature or cross of such workmen affixed thereto, in presence of a witness, who also signs it.

S. ref., art. 5817.

L'application de l'article 1697 a donné lieu à des fraudes dont quelques unes ont amené des émeutes. Une compagnie de chemin de fer, par exemple, donna l'entreprise de la construction d'une partie de son chemin à un entrepreneur insolvable à trop bas prix. L'entrepreneur, après s'être fait payer par la Compagnie, se sauva sans payer ses ouvriers. C'est pour mettre fin à cet abus que la Législature a passé l'amendement contenu dans les articles 1697a à 1697d. Voici le résumé de ce statut (44-45 V. chap. 17) passé en 1880. Tout entrepreneur ou sous-entrepreneur qui est chargé d'exécuter une entreprise doit tenir une liste des ouvriers à son emploi, avec l'indication du salaire de chacun d'eux, ou du prix de son travail, s'il est payé à la pièce ou à la journée. Lorsqu'il paie un ouvrier il doit faire attester le paiement par la signature de cet ouvrier ou par sa croix faite devant des témoins qui signent. Si l'ouvrier n'est pas payé, il produit entre les mains du propriétaire qui a donné l'entreprise une réclamation par écrit en double. La production de cette réclamation entre les mains du propriétaire a le même effet qu'aurait une saisie sur ce qu'il peut devoir en vertu du contrat qu'il a donné. Si l'ouvrier n'est point payé dans les cinq jours qui suivent, il intente une action contre l'entrepreneur qui l'a engagé, et met le propriétaire en cause. Les paiements que le propriétaire fait à l'entrepreneur après la production de cette réclamation ne le libèrent pas envers l'ouvrier qui l'a produite.

Art. 1697b. Il est loisible à tout ouvrier non payé, de produire en présence d'un témoin, entre les mains du propriétaire qui a donné l'ouvrage à l'entreprise, sa réclamation faite en double, dans la forme portée en la cédula B, et du moment que telle production a été faite, le

Art. 1697b. It shall be lawful for every workman who is unpaid to produce, in the presence of a witness, to the proprietor who gave the work out to contract, his claim in duplicate in the form of Schedule B, and from the time such claim shall be so produced, the sum

montant alors dû sur les prix ou la valeur du contrat est considéré comme saisi entre les mains du propriétaire jusqu'au *pro rata* du montant de la réclamation de l'ouvrier.

Cinq jours après la production de cette réclamation, si la créance de l'ouvrier n'a pas été satisfaite, ce dernier peut se pourvoir en justice contre l'entrepreneur qui l'a employé, en mettant en cause le propriétaire.

Les paiements faits par le propriétaire après la production de la réclamation ne peuvent être opposés à la demande de l'ouvrier.

then due upon the price or value of the contract shall be deemed to be seized in the hands of the proprietor *pro rata* up to the amount of the claim of the workman. Five days after the production of such claim, if the claim of the workman have not been paid, the latter may proceed judicially against the contractor who employed him, making the proprietor a party to the suit.

Payments made to the proprietor after the production of the claim cannot be opposed to the workman's claim.

Id.

Afin de diminuer les frais plusieurs ouvriers peuvent se joindre ensemble pour faire une réclamation.

Art. 1697c. Plusieurs ouvriers non payés peuvent se joindre dans la même réclamation.

Art. 1697c. Several unpaid workmen may join in the same claim.

Id.

Si l'entrepreneur, comme cela arrive souvent, a transporté le prix de son entreprise, par exemple, à une banque, ce transport est sans effet contre l'ouvrier qui a produit une réclamation.

C'est ici que se trouve le vice de la loi. Comme je viens de le dire, presque toujours les entrepreneurs, pour se procurer de l'argent pour l'exécution de leur entreprise, transportent à une banque ou à un capitaliste quelconque, le prix de cette

entreprise. Ce transport se faisant avant qu'il ait employé ses ouvriers, il ne peut pas y avoir alors de réclamation de leur part. Si donc, plus tard, des ouvriers produisent de telles réclamations elles sont sans effet contre le cessionnaire du prix, et les ouvriers n'ont pas plus de moyen de se faire payer qu'avant cette loi.

Art. 1697d. Dans le cas de cession faite par l'entrepreneur, du prix des ouvrages, la réclamation de l'ouvrier a, vis-à-vis du cessionnaire, le même effet qu'elle aurait vis-à-vis de l'entrepreneur, si aucune telle cession n'avait été faite.

Art. 1697d. In case of an assignment by the contractor to a third party of the price of the work, the claim of the workman has, with respect to such third party, the same effect as it would have had with respect to the contractor if no such assignment had been made.

Id.

On avait cru qu'au moyen de cet amendement à l'article 1697 on protégerait d'une manière efficace les ouvriers employés à l'exécution d'une entreprise, mais on s'est aperçu en pratique que cette protection était purement illusoire. D'abord, comme nous venons de le voir, si l'entrepreneur transporte le prix de son entreprise avant de commencer les travaux, c'est en vain que les ouvriers qu'il emploie produisent des réclamations entre les mains de celui qui a donné cette entreprise; il leur répondra qu'il ne doit rien à l'entrepreneur, qu'il ne doit qu'au cessionnaire du prix.

Une deuxième difficulté provient de ce qu'il n'y a aucun moyen de forcer l'entrepreneur à tenir cette liste de ses employés qu'exige l'article 1697a.

Enfin, la plupart des ouvriers, surtout s'ils sont étrangers, ignorent cette loi, et ne font pas de réclamation entre les mains du propriétaire avant qu'il ait payé son entrepreneur.

Pour que les ouvriers fussent protégés d'une manière efficace, il faudrait que le propriétaire fût tenu d'annoncer aux

ouvriers les précautions qu'ils doivent prendre, et que le transport du prix de l'entreprise ne pût être fait d'avance.

CEDULE B.

Formule de réclamation, en rapport avec l'article 1697b.

RÉCLAMATION DE L'OUVRIER ENTRE LES MAINS DU PROPRIÉTAIRE.

A. C. D. (*nom du propriétaire*),

Monsieur,

En présence du témoin soussigné, je (*ou*) nous, (*nom de l'ouvrier ou des ouvriers*) déclare (*ou*) déclarons que A. B. (*nom de l'entrepreneur*), me (*ou*) nous doit une somme de \$. pour (*nombre de jours*), à raison de \$. par jours, employés à votre ouvrage à (*nommer l'endroit*), (*ou*) une somme de \$. (*si c'est à la pièce ou à l'entreprise*), laquelle somme le dit A. B. (*nom de l'entrepreneur*) votre entrepreneur, refuse ou néglige de me (*ou*) nous payer.

Fait et double à., ce jour. 19

(Signé:) E. F.

Nom de l'ouvrier
ou des ouvriers.

(Signé:) G. H.

Témoin.

Sir,—In presence of the undersigned witness, I (*or we*), E. F., (*name of the workman or workmen*) declare that A. B. (*name of the contractor*) owes me (*or us*) a sum of \$. for. (*number of days*), employed at your work, at (*place*) or a sum of \$., (*if by the piece or contract*), which sum the said A. B. (*name of the contractor*), your contractor, refuses or neglects to pay me (*or us*).

Made in duplicate at. . . ., this day of. . . ., 19. . . .

(Signed), E. F.

Signature of workman or workmen.

(Signed), G. H.

Witness.

(Id.)

CHAPITRE IV.

DU BAIL À CHEPTEL.

Art. 1698. Le bail à cheptel est un contrat par lequel l'une des parties donne à l'autre un fonds de bétail pour le garder, le nourrir et le soigner sous certaines conditions quant au partage des profits entr'eux.

Art. 1698. The letting out of cattle on shares is a contract by which one of the parties delivers to the other a stock of cattle to keep, feed, and take care of, upon certain conditions as to the division of profits between them.

C. 1603; N. 1800.

Comme nous l'avons déjà vu, le bail à cheptel se rencontre presque toujours chez nous dans les baux à métairie.

Art. 1699. Toute espèce d'animaux susceptible de croître ou de profit pour l'agriculture ou le commerce peut être l'objet de ce bail.

Art. 1699. Every kind of animal which is susceptible of increase or profit, in agriculture or commerce, may be the object of the contract.

N. 1802.

Art. 1700. A défaut de conventions particulières, ce contrat se règle par l'usage du lieu où le bétail est tenu.

Art. 1700. If there be no special agreement the contract is regulated by the usage of the place where the cattle are kept.

N. 1803.

Généralement les conditions du bail sont indiquées en détail; mais vous voyez que si elles ne le sont pas elles sont réglées par l'usage du lieu où le bétail est tenu.

TITRE VIII.

DU MANDAT.

CHAPITRE I.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Art. 1701. Le mandat est un contrat par lequel une personne, qu'on appelle le mandant, confie la gestion d'une affaire licite à une autre personne qu'on appelle mandataire, et qui, par le fait de son acceptation, s'oblige à l'exécuter.

L'acceptation peut s'inférer des actes du mandataire, et même de son silence en certains cas.

Art. 1701. Mandate is a contract by which a person, called the mandator, commits a lawful business to the management of another, called the mandatary, who by his acceptance obliges himself to perform it.

The acceptance may be implied from the acts of the mandatary, and in some cases from his silence.

N. 1984, 1985.

Cette définition du mandat, qui est très longue, n'est pas très claire. Elle revient à dire que le mandat est un contrat par lequel une personne s'engage à gérer une affaire qu'une autre lui confie.

Gérer ou faire une affaire indique la distinction qu'il y a entre le mandat et le louage de services. Comme je vous l'ai déjà dit, dans le droit romain et dans notre ancien droit, la distinction entre les deux contrats consistait en ce que le mandat était essentiellement gratuit. En conséquence, dès qu'il y avait rémunération pour les services à rendre le contrat devenait un louage de services. On ne peut plus aujourd'hui distinguer ainsi ces deux contrats, puisque le mandat, comme nous l'allons voir dans un instant, peut être rémunéré.

Laurent veut que l'essence du mandat consiste en ce que le mandataire représente le mandant. Mais cette opinion n'est

point admissible, puisque dans le mandat commercial, et même dans certains mandats civils, le mandant n'est point représenté par le mandataire.

Mais qu'est-ce qu'une affaire? C'est une opération qui demande surtout l'exercice des facultés intellectuelles, qui a pour objet des services qui ne peuvent être appréciés en argent. Les avocats, les notaires, les médecins, les arpenteurs, les architectes, les ingénieurs, ont toujours été considérés comme des mandataires. Laurent et Baudry-Lacantinerie veulent qu'on considère les avocats comme des locateurs de services, mais cette opinion est contraire à la tradition, comme on peut le voir dans Pothier. Elle ne peut certainement pas être admise chez nous quant aux avocats et aux notaires, puisque notre Code Civil dit explicitement qu'ils sont des mandataires.

Je crois que par affaire il faut entendre des services qui ne sont point appréciables en argent. L'ouvrier et l'artisan font quelque chose qui a une valeur pécuniaire déterminée par l'offre et la demande, ainsi que par la qualité des services, suivant qu'ils produisent plus ou moins. On ne peut dire cela des services de ceux qui exercent des professions dites libérales, ni en général des services qui ne produisent rien ayant une valeur déterminée en argent.

L'expression *confie*, employée par l'article 1701, achève d'éclaircir ce que son auteur a voulu exprimer: elle implique une certaine confiance de celui qui donne le mandat en celui qui le reçoit. L'emploi d'un ouvrier ou d'un artisan n'implique rien de tel.

Je crois donc que chez nous c'est l'idée *d'affaire*, c'est-à-dire, de services qui n'ont pas une valeur appréciable en argent, et celle de confiance qui font l'essence du mandat. Je suppose donc que celui-ci a surtout pour objet des services intellectuels. Ainsi toutes les professions libérales donnent lieu à un mandat. Il en est de même de tout acte de gestion d'une ou plusieurs affaires.

On doit donc considérer comme des mandataires les chefs de gares de chemin de fer, les gérants de compagnies de toutes sortes, les agents de compagnies d'assurance.

Que faut-il dire des commis? Sont-ils des mandataires ou des locataires de services? Je crois qu'il faut répondre que s'ils sont simplement employés pour vendre sous la surveillance de leur patron, leur contrat est un contrat de louage. Mais s'ils ont la direction d'un établissement, ou de partie d'un établissement de commerce, ce sont des mandataires.

La question de savoir si tel et tel contrat en est un de louage de service ou de mandat n'est pas une question oiseuse: elle est très importante en pratique. Le louage, lorsqu'il est fait pour un temps déterminé, ne peut prendre fin avant l'expiration du délai que par le consentement des deux parties, et il ne finit pas par la mort du locataire en général, sauf s'il s'agit de services qui doivent être rendus à lui personnellement. Le mandat, au contraire, peut se terminer par la volonté du mandant ou du mandataire seulement. Nous avons vu que le maître peut mettre fin à un contrat d'entreprise, mais comme il doit payer tous les dommages qui en résultent pour l'entrepreneur, on voit que le contrat continue de produire ses effets.

Si plusieurs personnes donnent ou prennent une entreprise ou louent leurs services ensemble, il n'y a pas de solidarité entre elles, car il n'y a pas de texte qui l'établisse, et d'après l'article 1105, en dehors d'un texte qui l'établit la solidarité n'existe pas. Au contraire, si plusieurs donnent ou entreprennent ensemble un mandat il y a solidarité entre elles.

Je reviendrai sur ce point lorsque nous étudierons les articles 1712 et 1726.

Notre article donne les noms des parties au contrat de mandat: le mandant est celui qui confie une affaire à gérer, et le mandataire est celui qui est chargé de la gérer.

Lorsque notre texte dit que le mandat doit avoir pour objet une affaire licite, il ne fait que reproduire et appliquer la règle générale d'après laquelle les actes illicites ne peuvent jamais faire l'objet d'une obligation. Une affaire est illicite lorsqu'elle est contraire à la loi, à la morale ou à l'ordre public.

Il était inutile de dire que l'acceptation du mandat par le mandataire est nécessaire: c'est la règle générale applicable

à tous les contrats. Vous savez, en effet, que la seule sollicitation, c'est-à-dire, l'offre d'un contrat, ne produit chez nous aucun effet quelconque.

Il ne faut pas confondre le mandat avec le simple conseil. Celui-ci, lorsqu'il est donné de bonne foi, ne produit aucune obligation pour celui qui le donne. Le mandat, au contraire, en produit de très importantes. Il arrive constamment qu'une personne conseille ou recommande à une autre de prêter de l'argent, ou d'avancer des marchandises à une troisième. Si celle-ci est incapable de rembourser l'argent prêté ou de payer les marchandises, celui qui a donné le conseil de lui prêter ou de lui vendre n'est pas responsable de son insolvabilité. Si, au contraire, il avait donné mandat de prêter l'argent ou d'avancer les marchandises il serait responsable.

Comment se forme le contrat de mandat? Il peut être fait verbalement, par écrit, et même d'une manière tacite.

Les commentateurs du Code de Napoléon discutent la question de savoir s'il peut y avoir un mandat tacite dans le droit français moderne. Cette question ne peut être soulevée chez nous, parceque le Code indique très bien que le mandat peut se faire d'une manière tacite. Il ne parle ici que de son acceptation, mais il n'y a aucun doute que ce qu'il dit de l'acceptation peut parfaitement s'appliquer à l'action de donner le mandat. Par exemple, *Primus* voit *Secundus* gérer une affaire qui le concerne, ou bien il est informé qu'il la gère, et il le laisse faire; il est censé lui avoir donné un mandat.

Quant à l'acceptation du mandat, il va de soi qu'on puisse l'inférer de la conduite de celui à qui on l'a offert. Par exemple, *Primus*, qui est poursuivi, écrit à *Secundus*, qui est un avocat, pour lui demander de se charger de sa défense. *Secundus* ne lui répond pas, mais il fait toutes les procédures nécessaires. Sa conduite indique tout aussi clairement la volonté d'accepter le mandat que le feraient les paroles les plus formelles.

Il y a même plus : le simple silence, dit notre article, suffit en certains cas pour faire présumer l'acceptation d'un mandat. Ceci déroge aux principes généraux. En effet, en général le

silence de celui à qui on propose un contrat ne suffit pas pour le faire considérer comme acceptant la proposition. Ainsi, par exemple, je vous propose d'acheter votre cheval pour \$200; vous ne répondez pas. On ne peut voir dans votre silence une acceptation de la proposition, parce que rien ne vous oblige à me répondre. Mais il en est autrement des personnes qui font profession de se charger de certains mandats, par exemple, les avocats, les notaires, les courtiers, les facteurs. Lorsqu'on leur propose de les charger d'un mandat qu'ils font profession d'exercer, ils sont obligés de répondre s'ils ne veulent pas s'en charger. Si donc ils ne répondent pas ils sont censés avoir répondu dans l'affirmative. Par exemple, un immeuble est annoncé pour être vendu par le shérif sur *Tertius*. *Primus*, qui se prétend propriétaire de l'immeuble et veut en empêcher la vente, écrit à *Secundus*, un avocat, qu'il le charge de faire une opposition à la vente, et lui envoie toute les instructions et les pièces nécessaires. Si *Secundus* ne peut pas se charger de faire l'opposition il doit le dire à *Primus*. S'il ne le fait pas, il est censé avoir accepté le mandat que *Primus* voulait lui confier, et il sera responsable de tous les dommages que celui-ci pourra souffrir de ce qu'il n'a pas fait l'opposition.

Quels sont ceux qui peuvent être parties à un contrat de mandat? Il est évident qu'il n'y a que ceux qui sont capables de contracter, puisque le mandat est un contrat. Vous savez quelles sont les personnes qui sont absolument incapables de contracter. Une femme mariée ne pourrait donc sans l'autorisation de son mari, ni donner, ni accepter un mandat. Un mineur et un interdit pour cause de prodigalité pourraient en donner ou en accepter un, mais s'ils sont lésés par suite de ce mandat ils peuvent se faire restituer.

Art. 1702. Le mandat est gratuit s'il n'y a une convention ou un usage reconnu au contraire.

Art. 1702. Mandate is gratuitous unless there is an agreement or an established usage to the contrary.

La disposition de cet article montre la différence qu'il y a entre notre droit actuel et notre ancien droit. Le mandat n'est plus *essentiellement* gratuit; il ne l'est que *naturellement*, c'est-à-dire, qu'en l'absence d'une convention il est gratuit, mais que l'on peut convenir qu'il sera rémunéré.

La convention de rémunération peut être expresse ou tacite, et elle doit être suivie à la lettre. Ce que dit notre texte de l'usage n'ajoute rien à sa disposition, car vous avez vu dans l'article 1017 que ce qui est d'usage est toujours sous-entendu dans les contrats.

Ceux qui exercent une profession pour vivre ne peuvent être présumés l'exercer pour rien. Aussi est-il d'usage de rémunérer, par exemple, les avocats, les notaires, les médecins, les arpenteurs. C'est ce qui a été décidé par la Cour d'Appel, la Cour Suprême et le Conseil Privé dans la cause de Régina et Doutre.¹ On vous citera une cause dans laquelle le contraire paraît avoir été décidé, celle de Amyot et Guky,² mais il n'en est rien: la cour dans cette cause n'a pas décidé le contraire de ce qui a été décidé dans Régina et 'Doutre. M. Amyot poursuivait M. Guky en recouvrement d'honoraires pour avoir agi comme son conseil dans une cause importante. Nos cours ont repoussé son action, non pas pour la raison qu'un avocat ne peut pas exiger d'honoraires sans une convention, mais parce que, comme il s'agissait de deux avocats qui exerçaient au barreau de Québec leur profession, leurs relations détruisaient la présomption que les services rendus par Amyot à Guky devaient être rémunérés. Les services rendus étaient de ceux que se rendent des confrères au barreau.

Notre article parle d'un usage reconnu; cela veut dire un usage tellement bien établi qu'il doit avoir été reconnu par les parties comme devant régir leurs relations. C'est sur cela que s'est appuyée la cour pour repousser une demande de rémunération faite par quelqu'un qui avait agi comme agent d'un

¹ 28 L. C. J., 209.

² 3 Q. L. B., 201.

candidat à son élection.¹ Le demandeur n'a pu établir un usage reconnu chez nous de payer les agents d'élections.

Art. 1703. Le mandat peut être soit spécial pour une affaire particulière ou général pour toutes les affaires du mandant.

Le mandat conçu en termes généraux n'embrasse que les actes d'administration.

S'il s'agit d'aliéner ou hypothéquer, ou de tout acte quelconque de propriété autre que les actes d'administration, le mandat doit être express.

Art. 1703. The mandate may be either special, for a particular business, or general, for all the affairs of the mandator.

When general it includes only acts of administration.

For the purpose of alienation and hypothecation, and for all acts of ownership other than acts of administration, the mandate must be express.

N. 1987, 1988.

Il y a deux sortes de mandats : le mandat spécial et le mandat général. Le mandat est *spécial* lorsqu'il indique d'une manière individuellement déterminée les affaires dont le mandataire est chargé. Tel est, par exemple, le mandat de consentir une vente ou un louage. Tel serait encore le mandat qui s'applique à une espèce d'affaires limitée, par exemple, le mandat de louer ou de vendre les maisons du mandant.

Le mandat est général lorsqu'il comprend une généralité, un ensemble d'affaires. Tel serait le mandat de gérer toutes les affaires de quelqu'un, ou toutes les affaires qu'il peut avoir dans une localité.

Cette distinction est importante, car en plusieurs endroits nos codes disent qu'il faut une procuration spéciale, c'est-à-dire, un mandat spécial, pour faire certains actes. Tel est le cas de l'inscription en faux.

Je vous prie de ne point confondre le *mandat général* avec le *mandat conçu en termes généraux*. Le premier se rapporte à l'affaire dont la gestion est confiée; il est général ou spécial

¹ Girouard vs. Beaudry, 3 L.C.J.I.

selon qu'il s'agit d'un ensemble d'affaires ou d'une affaire particulière. La deuxième expression, au contraire, se rapporte à l'étendue du pouvoir donné au mandataire dans la gestion des affaires qui lui sont confiées. Le mandat peut être général et cependant exprès. Par exemple, *Primus* donne un mandat à *Secundus* de vendre tous ses biens. Comme vous le voyez, ce mandat est général, mais il est en termes exprès, parcequ'il indique expressément quels seront les pouvoirs du mandataire dans son accomplissement.

Le mandat peut être *spécial* et *exprès* en même temps. Tel serait le mandat de vendre ou de louer une certaine maison.

Un mandat peut être général et conçu en termes généraux. Par exemple: *Primus* donne mandat à *Secundus* de gérer toutes ses affaires, sans dire expressément quels seront ses pouvoirs dans cette gestion.

Le mandat peut être spécial et cependant conçu en termes généraux. Par exemple: *Primus* donne mandat à *Secundus* de gérer telle propriété, et il ne dit pas quels seront ses pouvoirs dans cette gestion.

J'ai insisté sur cette distinction, parce que je remarque que, non seulement les candidats aux examens, mais la plupart des avocats, confondent le mandat général avec celui conçu en termes généraux, et le mandat spécial avec le mandat conçu en termes exprès. Cette confusion se trouve dans Beaudry-Lacantinerie, et elle paraît avoir été faite par l'auteur de la version anglaise de notre article.

Vous voyez cependant qu'il est très important de distinguer les deux, puisque le mandat conçu en termes généraux ne donne au mandataire que le pouvoir de faire des actes d'administration.

Les auteurs, sauf Laurent, et la jurisprudence, décident que les actes d'administration sont tous les actes nécessaires pour bien administrer. Ce sont des actes conservatoires, par exemple, le paiement des dettes, le recouvrement des créances, même les emprunts si ceux-ci sont absolument nécessaires pour empêcher des pertes ou des dommages qu'est exposé à souffrir le mandant.

Mais les actes d'administration ne comprennent jamais les aliénations qui ne sont point absolument nécessaires pour sauvegarder les intérêts du mandant. Le mandataire dont le mandat est conçu en termes généraux n'a donc pas le pouvoir d'aliéner des actions dans une banque ou dans une autre compagnie financière ou industrielle, alors même que l'aliénation serait très utile à son mandant. Par exemple, *Primus* ayant donné mandat à *Secundus* d'administrer tous ses biens, parmi lesquels se trouvent des actions dans une banque, *Secundus*, qui s'aperçoit que les affaires de la banque paraissent tourner mal, n'aurait pas le droit de vendre les actions que possède *Primus*.

Ceci évidemment n'aurait pas d'importance si la banque ne se relevait pas, car il est bien évident que *Primus* ne se plaindrait pas de la vente de ses actions. Mais, comme cela est arrivé, si la banque, après avoir péréclité, redevenait prospère au point que ses actions reprendraient toute leur valeur, la vente que *Secundus* en aurait faite ne lierait pas *Primus*.

La constitution d'une hypothèque ne peut jamais être considérée comme un acte d'administration, bien que Pothier dise le contraire.

Pour qu'un mandataire puisse aliéner ou hypothéquer les biens du mandant, il faut que celui-ci lui en donne expressément le pouvoir, c'est-à-dire, que la procuration ait dit clairement qu'il pourrait faire ces actes.

Mais je crois que la procuration est suffisamment explicite lorsqu'elle dit que, dans l'exécution du mandat qu'elle confère, le mandataire pourra faire tout ce que pourrait faire le mandant lui-même s'il était présent. Le contraire a cependant été décidé dans la cause de *Castle vs. Baby*.¹ Il s'agissait dans cette cause de billets que le mandataire avait fait escompter en vertu d'une procuration qui disait qu'il pourrait faire tout ce que pourrait faire le mandant. Mais cette décision me paraît aller beaucoup trop loin, car il me semble qu'un mandant ne peut pas indiquer d'une manière plus expresse et plus précise les pouvoirs de son mandataire, qu'en disant qu'il aura les mêmes pouvoirs que le mandant.

¹ 5 L. C. B., 4, II.

Art. 1704. Le mandataire ne peut rien faire audelà de ce qui est porté dans son mandat ou peut s'en inférer.

Il peut faire tout acte qui découle de cette autorité et qui est nécessaire à l'exécution du mandat.

Art. 1704. The mandatary can do nothing beyond the authority given or implied by the mandate. He may do all acts which are incidental to such authority and necessary for the execution of the mandate.

N. 1989.

Nous venons de voir quelle est l'étendue du pouvoir du mandataire dans chaque espèce de mandat, soit dans le mandat général, soit dans le mandat spécial. Cela est très important car, comme vous le voyez, tout ce que le mandataire fait audelà des limites de son mandat est sans effet quant au mandant. Le sens de notre article est ceci: si le mandataire fait une affaire qui n'est pas comprise dans son mandat, ou en fait une qui y est comprise, mais en la faisant exerce des pouvoirs qui ne lui ont pas été donnés, ses actes ne lient pas le mandant.

Il n'y a aucune difficulté quant à ce qui est dit clairement dans le mandat, dans la procuration, mais notre texte ajoute que le mandataire peut faire tout ce qui peut s'en inférer. Qu'est-ce que cela veut dire? Que peut-on inférer de ce qui est dit dans une procuration? Par exemple, c'est une question très importante que de savoir si, chez nous, l'avocat chargé du recouvrement d'une créance en justice a droit d'en toucher le montant et d'en donner une quittance. Il n'y a aucune difficulté quant à ses honoraires ou déboursés, car aujourd'hui, en vertu du Code de procédure, ils sont distraits de plein droit en sa faveur, et lui seul a droit de s'en faire payer. Mais, quant au capital, Pothier, dont l'opinion a été suivie chez nous dans divers arrêts, décide que le procureur chargé de poursuivre en justice le recouvrement d'une créance, n'a le droit de faire que les procédures nécessaires pour obtenir jugement, mais n'est pas autorisé à recevoir le paiement de la créance, ni à en donner quittance. Ceci à mon avis, est clairement erroné. Nos usages sont tout à

fait différents de ceux qui étaient suivis, et qui le sont encore, en France. Chez nous, lorsqu'un avocat est chargé du recouvrement d'une créance, le client entend parfaitement que, non seulement il aura le droit, mais que ce sera un devoir pour lui, d'en recevoir le montant si le client vient à payer. C'est tellement le cas, que la plupart du temps celui qui a donné un mandat de ce genre à un avocat refuse de recevoir ce qui lui est dû si le débiteur s'en vient pour le payer, et il le renvoie à son avocat parcequ'il ne sait pas si celui-ci a été payé de ses frais.

Pour vous montrer l'absurdité à laquelle conduit l'opinion contraire, il me suffira de vous dire que personne ne met en question le droit de l'huissier chargé d'une exécution de toucher le montant porté au bref et d'en donner quittance. Si donc on admettait que l'avocat qui a obtenu un jugement pour son client n'a pas le droit de toucher le capital de ce jugement, il s'en suivrait qu'il n'aurait qu'à prendre une exécution contre le défendeur, et l'huissier qui en serait chargé aurait le droit de faire ce que l'avocat ne pourrait pas faire. J'ai moi-même procédé ainsi dans une cause où j'avais obtenu jugement pour un fort montant contre la compagnie du Grand-Tronc. L'avocat de celle-ci ayant refusé de me payer sans une procuration spéciale de ma cliente, je pris une exécution contre la Compagnie, et l'huissier alla saisir dans ses bureaux, alors qu'elle avait mis l'argent entre les mains de son avocat.

Que veut dire le second alinéa de notre article? Il signifie que, par exemple, le pouvoir de toucher le montant d'une créance emporte celui d'en donner quittance, et le pouvoir de consentir une radiation d'enregistrement de l'hypothèque qui en garantissait le paiement. Si *Primus* charge *Secundus* de payer pour lui une dette, et ne lui donne pas d'argent pour la payer, *Secundus* a le droit d'en emprunter pour lui dans ce but.

Art. 1705. Les pouvoirs que l'on donne à des personnes qui exercent certaines

Art. 1705. Powers granted to persons of a certain profession or calling to do any-

professions ou fonctions de faire quelque chose dans le cours ordinaire des affaires dont elles s'occupent, n'ont pas besoin d'être spécifiés, mais s'infèrent de la nature de telle profession ou fon- tion.	thing in the ordinary course of the business which they follow, need not be specified; they are inferred from the nature of such profession or calling.
--	--

La disposition de cet article s'applique, par exemple, aux avocats. Celui qui est chargé d'une cause a le droit de faire tout ce qui est nécessaire pour sa conduite, déboursés, etc. Il peut même faire des aveux qui ont pour objet d'exempter une preuve dispendieuse et qu'il trouve inutile. Cette disposition s'applique au notaire qui est chargé de faire un protêt; au marchand à commission auquel un navire est consigné; le notaire a le droit de faire les voyages qui sont nécessaires pour le protêt, et le marchand à commission de payer les droits de douane, le fret, et de vendre les marchandises.

Art. 1706. Un agent em- ployé pour acheter ou vendre quelque chose ne peut en être l'acheteur ou le vendeur pour son compte.	Art. 1706. An agent em- ployed to buy or sell a thing cannot be the buyer or seller of it on his own account.
---	---

C. 1484; N. 1596.

Ceci est la répétition de ce que vous avez vu dans l'article 1483, paragraphe 3. Cette disposition est fondée sur ce qu'on ne doit jamais mettre une personne dans une position où elle a à choisir entre son intérêt et son devoir.

Art. 1707. Les mineurs émancipés peuvent être man- dataires; mais le mandant n'a, dans ces cas, d'action contre le mandataire mineur que d'après les règles générales relatives aux obligations des mineurs.	Art. 1707. Emancipated minors may be mandataries, but in such cases the action of the mandator against the minor is subject to the general rules relating to the obligations of minors.
--	--

N. 1990.

Faut-il conclure de la disposition de cet article que le mineur non émancipé ne peut pas être mandataire? Je crois qu'il faut répondre dans la négative, car les mineurs peuvent faire toutes espèces de contrats. Seulement, si le mineur est lésé par suite du mandat qu'il a entrepris, il peut se faire relever du contrat. Par exemple: *Primus* charge *Secundus*, mineur non émancipé, de recevoir pour lui une somme d'argent; la quittance que donnera *Secundus* sera parfaitement valide.

Art. 1708. La femme mariée qui exécute le mandat qui lui est confié oblige son mandant; mais il ne peut y avoir d'action contre elle que suivant les dispositions contenues au titre *Du mariage*.

Art. 1708. A married woman, who executes a mandate given to her binds the mandator, but no action can be brought against her otherwise than as provided in the title *Of Marriage*.

Cet article part de la même idée que l'article précédent. Le mandataire représente le mandant, et tout ce qu'il fait dans les limites de son mandat est censé fait par son mandant.

Mais notre article fait, à mon avis, une fausse application de cette idée, car la femme mariée non autorisée par son mari qui fait un contrat, fait un acte absolument nul de nullité absolue. Si donc elle a fait un contrat de mandat, ce contrat devrait être considéré comme inexistant, et ne devrait pas avoir pour effet de faire que la femme représente le mandant. Mais cette erreur s'explique comme ceci: les rédacteurs de notre code ont emprunté cet article au Code Napoléon, sans faire attention que sous ce code le contrat fait par une femme mariée non autorisée est traité comme celui d'un mineur, c'est-à-dire, qu'il n'est pas nul, pendant que chez nous il est frappé d'une nullité absolue.

CHAPITRE II.

DES OBLIGATIONS DU MANDATAIRE.

SECTION I.

DES OBLIGATIONS DU MANDATAIRE ENVERS LE MANDAT.

Art. 1709. Le mandataire est tenu d'accomplir le mandat qu'il a accepté, et répond des dommages-intérêts qui pourraient résulter de son inexécution, tant que ses pouvoirs subsistent.

Après l'extinction du mandat, il est tenu de faire tout ce qui est une suite des actes faits antérieurement, et il est obligé, si l'extinction du mandat provient du décès du mandant, de terminer l'affaire si elle est urgente et ne peut être différée sans risque de perte ou de dommage.

Art. 1700. The mandatary is obliged to execute the mandate which he has accepted, and he is liable for damages resulting from his non-execution of it while his authority continues.

He is obliged, after the extinction of the mandate, to do whatever is a necessary consequence of acts done before, and if the extinction be by the death of the mandator, he is obliged to complete business which is urgent and cannot be delayed without risk of loss or injury.

C. 1729; N. 1991.

Le commencement de cet article n'est que l'application d'une règle de droit commun que vous avez vue dans l'article 1065. Par exemple, *Primus* entreprend d'acheter pour *Secundus* des marchandises, et il ne le fait point; il est responsable de la perte des profits que *Secundus* aurait faits sur cette opération. Un avocat est chargé de faire une opposition afin d'annuler pour empêcher la vente d'un immeuble; il manque de la faire et la propriété est vendue; il est responsable envers son client de tout le dommage qui en résulte pour celui-ci. Un notaire est chargé de faire enregistrer un acte, ou de faire un protêt; il manque de remplir son obligation; si le défaut d'enrégistre-

ment ou de protêt fait perdre quelque chose à son client, il est responsable de ce dommage.

Le texte du Code parle des dommages qui *pourraient* résulter, il faut lire des dommages *qui résultent*, car il a été décidé bien des fois, et avec raison, qu'un mandataire ne peut pas être responsable de dommages purement éventuels. Par exemple, un notaire s'est chargé de faire enrégistrer une obligation et il a manqué de le faire; son client n'a de recours contre lui qu'après qu'il a été constaté que le débiteur de l'obligation est insolvable. En effet, si ce débiteur est solvable le client du notaire ne souffre aucun dommage; il a seulement couru un grand danger d'en souffrir.

Que signifie le second alinéa de notre article? Voici le cas qu'il est destiné à régler: *Primus* a reçu de *Secundus* le mandat de vendre une chose au comptant et d'en toucher le prix. Il la vend, et son mandat expire avant qu'il en ait touché le prix. Malgré l'expiration de son mandat il doit le toucher.

Si l'extinction du mandat vient du décès du mandant, il est obligé de faire même des actes qui ne sont point une suite de ceux qu'il a faits, si ces actes ne peuvent être différés. Tel est le cas du notaire qui est chargé de faire un protêt, et de l'avocat qui a mandat de produire une opposition. Si leur client décède avant qu'ils aient rempli leur mandat, ils doivent prendre les mesures nécessaires pour le remplir.

Art. 1710. Le mandataire, dans l'exécution du mandat, doit agir avec l'habileté convenable et tous les soins d'un bon père de famille.

Néanmoins si le mandat est gratuit, le tribunal peut mitiger la rigueur de la responsabilité résultant de la négligence ou de la faute du man-

Art. 1710. The mandatary is bound to exercise, in the execution of the mandate, reasonable skill and all the care of a prudent administrator.

Nevertheless, if the mandate be gratuitous, the court may moderate the rigor of the liability arising from his

dataire, suivant les circonstances. negligence or fault, according to the circumstances.

N. 1992.

Le commencement de cet article n'est qu'une application de la théorie de la prestation des fautes que nous avons vue dans l'article 1064. Mais il va plus loin que ne l'exige la règle générale de cet article. Il exige du mandataire l'habileté convenable. Cela veut dire que celui qui accepte le mandat de faire une affaire garantit qu'il a l'habileté voulue et, en conséquence, s'il n'a point cette habileté il est responsable en dommage envers son mandant, alors même qu'il a fait tout son possible pour le bien accomplir.

La loi exige donc deux choses du mandataire: 1° Qu'il possède la capacité nécessaire pour accomplir le mandat qu'il entreprend; par conséquent, s'il n'a pas cette capacité, il ne doit pas s'en charger. 2° Qu'ayant cette capacité il déploie dans l'accomplissement de son mandat tout le soin et toute la diligence d'un bon père de famille.

Cete règle est très importante, et elle contredit un brocard qu'on entendait très souvent exprimer autrefois, et qui consistait à dire *à mal exploiter point de garant*. Cela voulait dire que lorsqu'un notaire, par ignorance, faisait un acte tellement mal qu'il en résultait du dommage pour son client, il n'était point responsable de ce dommage. Comme vous le voyez, le texte de notre article pose une règle très sévère, et il ne fait aucune exception en faveur des notaires ni de qui que ce soit.

Il faut donc conclure de la disposition que nous examinons que si, par exemple, un notaire, par ignorance, fait un testament nul, ceux qui devaient bénéficier de ce testament ont le droit de le poursuivre en dommage, et que s'il fait une donation qui est nulle parcequ'il n'a pas observé les formalités exigées par la loi, le donataire peut le poursuivre en dommage aussi.

La disposition de notre article s'applique aux avocats et aux médecins. Par exemple, un avocat se charge d'une cause

pour laquelle il est absolument incompétent. Par son ignorance ou son incapacité il perd la cause; il est responsable des dommages qui en résultent pour son client, tout aussi bien que s'il l'eût perdue par sa négligence. De même un médecin entreprend de faire une opération grave qui demande des connaissances et une habileté extraordinaires; il fait mal l'opération, et il en résulte une infirmité permanente pour son patient, qui ne souffrirait pas de cette infirmité si l'opération eût été faite par un homme habile. Ce médecin sera responsable des dommages qui en résultent pour son patient.

Voilà la règle générale. Par exception notre article permet aux tribunaux de mitiger la rigueur de la responsabilité résultant de la négligence ou de la faute du mandataire suivant les circonstances. Ainsi, comme vous le voyez, il y a deux conditions pour que les tribunaux aient le droit de mitiger la responsabilité du mandataire. La première condition, c'est que son mandat soit gratuit. La seconde condition, c'est que les circonstances justifient cette mitigation de la responsabilité du mandataire.

Mais quelles sont ces circonstances qui justifieraient un tribunal de diminuer la responsabilité d'un mandataire? Prenons, par exemple, le cas d'un médecin: il est appelé à faire une opération ou à donner un traitement pour lequel il n'a pas la compétence voulue, mais il n'y a pas moyen de se procurer un autre médecin plus compétent. Si dans ces circonstances il se charge de soigner le malade et fait de son mieux mais ne réussit pas, alors qu'un médecin plus compétent aurait réussi, le tribunal tiendra compte de toutes ces circonstances pour réduire sa responsabilité.

Remarquez bien que le texte de notre article ne dit pas que le tribunal a le droit de réduire les dommages qui sont prouvés; tout ce qu'il peut faire c'est de se montrer moins sévère dans l'appréciation de la conduite du mandataire. Mais s'il vient à la conclusion que le mandataire, malgré les circonstances favorables dans lesquelles il a accompli son mandat, doit être responsable des dommages qui en sont résultés pour son mandant, le juge n'a pas le droit de réduire le

montant de ces dommages. Ceci est extrêmement important. Prenez le cas dont je viens de vous parler, du médecin qui entreprend un traitement pour lequel il n'est pas assez compétent, alors qu'un médecin plus compétent aurait réussi à le faire avec succès. Si le juge est d'avis qu'il n'aurait pas dû s'en charger dans les circonstances, il devra le condamner à tous les dommages qui en sont résultés pour le patient, alors même qu'il l'aurait soigné gratuitement.

Art. 1711. Le mandataire répond de celui qu'il s'est substitué dans l'exécution du mandat, lorsqu'il n'est pas autorisé à ce faire; et le mandant peut, s'il est lésé par suite de cette substitution, répudier les actes du substitué.

Le mandataire est également responsable, lorsqu'il a le pouvoir de substituer sans désignation de la personne substituée, s'il se substitue une personne notoirement incapable.

Dans tous ces cas le mandant a une action directe contre la personne que le mandataire s'est substituée.

Art. 1711. The mandatary is answerable for the person whom he substitutes in the execution of the mandate, when he is not empowered to do so; and if the mandator be injured by reason of the substitution he may repudiate the acts of the substitute.

The mandatary is answerable in like manner when he is empowered to substitute, without designation of the person to be substituted, and he appoints one who is notoriously unfit.

In all these cases the mandator has a direct action against the person substituted by the mandatary.

N. 1994.

Le mandataire ne peut se substituer une autre personne pour exécuter un mandat, sans y être autorisé par le mandant. Le texte de notre article paraît d'abord indiquer le contraire, mais le contexte montre bien que le mandataire n'a pas le droit de se substituer une autre personne, puisque, si le mandant est lésé par cette substitution il a droit de répudier les actes du substitut.

Puisque le mandataire n'a pas le droit de se faire remplacer, il va de soi qu'il soit responsable des actes de celui qu'il s'est substitué, puisqu'il est alors censé les avoir faits lui-même.

Voilà pour le cas où le mandataire se substitue une autre personne sans y avoir été autorisé par son mandant. Mais s'il a reçu une telle autorisation, pour savoir quelle est sa responsabilité à l'égard des actes du substitué, il faut distinguer suivant que le mandant a désigné la personne qu'il l'autorisait à se substituer, ou qu'il ne l'a pas indiquée.

Si le mandant a désigné la personne que le mandataire pouvait se substituer, le mandataire ne répond pas des actes de son substitut.

Si, au contraire, la personne du substitué n'a pas été désignée par le mandant, le mandataire n'est responsable que s'il se substitue une personne notoirement incapable. Par conséquent, même si alors il se substitue une personne incapable, mais dont l'incapacité n'est pas notoire, il n'en est pas responsable.

Mais que faudrait-il décider si le mandataire, dans le cas que nous venons de voir, s'était substitué une personne dont l'incapacité n'était pas notoire mais était connue de lui? Je crois qu'il faut répondre qu'il serait responsable de son substitué. En effet, la raison pour laquelle il est responsable lorsqu'il se substitue une personne notoirement incapable, c'est qu'alors il est présumé connaître son incapacité, et n'était pas justifiable de l'employer. Il doit donc en être de même, à plus forte raison, lorsqu'il est prouvé positivement qu'il connaissait l'incapacité de son substitut.

Le dernier alinéa de notre article est important: comme vous le voyez, que le mandataire soit ou ne soit pas autorisé à se substituer une autre personne, s'il le fait le mandant a une action directe contre son substitué.

Pour que le mandant ait une action directe contre le substitué est-il nécessaire que le mandataire ait fait connaître à celui-ci qu'il n'était que mandataire, et qu'il agissait comme tel? Les principes généraux paraîtraient devoir exiger une réponse affirmative, car il semble que le substitué pourrait

dire au mandant qu'il ne le connaît pas, qu'il n'y a entre eux aucun lien de droit. C'est l'opinion de Laurent, et la Cour d'Appel de Lyon a jugé en ce sens. Mais je ne vois pas comment on pourrait suivre cette opinion en face d'un texte aussi clair que celui de notre article. Il ne fait aucune distinction, et ne met aucune condition à l'action directe qu'il donne au mandant contre le substitué.

Art. 1712. Lorsqu'il y a plusieurs mandataires établis ensemble pour la même affaire, ils sont responsables solidairement des actes d'administration les uns des autres, à moins d'une stipulation contraire.

Art. 1712. When several mandatories are appointed together for the same business, they are jointly and severally liable for each other's acts of administration, unless it is otherwise stipulated.

N. 1995.

Cette disposition est contraire à celle de l'article 1995 du Code Napoléon qui y correspond. Ce dernier article dit expressément qu'il n'y a pas de solidarité entre les mandataires.

Comme notre article constitue une exception, il doit donc être appliqué avec rigueur, et l'on ne peut pas en étendre les dispositions au-delà de ses termes. Or remarquez qu'il exige deux conditions importantes pour que les mandataires soient solidaires. La première, c'est qu'ils aient été constitués ensemble, c'est-à-dire, par un même contrat de mandant. Si donc *Primus*, après avoir chargé *Secundus* d'une affaire, charge *Tertius* de la même affaire, il n'y a pas de solidarité entre *Secundus* et *Tertius*.

La seconde condition, c'est que les mandataires soient constitués pour la même affaire. En conséquence, si *Primus* par un même acte donne mandat à *Secundus* de gérer une certaine affaire, et à *Tertius* d'en gérer une autre, il n'y a pas de solidarité entre eux.

Remarquez que les mandataires sont responsables solidairement de leurs *actes d'administration*. Cela veut dire que

si l'un d'eux fait un acte d'administration qui cause au mandant un dommage dont il est responsable, ses co-mandataires en sont responsables avec lui.

Mais que faudrait-il décider au cas où l'un des mandataires aurait, par sa faute, manqué de faire un acte d'administration, alors que son co-mandataire ne pouvant pas le faire serait exempt personnellement de toute faute? Je crois qu'il faudrait décider que le mandataire exempt de faire n'est pas responsable de la faute de son co-mandataire. Il ne s'agit pas, en effet, d'un acte d'administration, mais du défaut de faire un acte d'administration, et le texte de notre article n'établit la solidarité que pour les actes d'administration mal faits, et ne l'établit pas pour le cas d'absence d'actes d'administration.

La question que je viens d'examiner en est une de très grande importance pratique. Par exemple, *Primus* charge *Secundus* et *Tertius*, qui exercent leur profession d'avocat en société, de faire une opposition afin d'annuler, afin d'empêcher la vente par le shérif d'un immeuble qui lui appartient. L'opposition n'est pas faite, et il en résulte une perte de \$1,000 pour *Primus*. Il n'y a aucun doute que si *Secundus* et *Tertius* avaient été à même de faire l'opposition tous deux seraient responsables; mais je suppose que *Tertius*, au moment où il fallait faire l'opposition était malade gravement; il est bien évident qu'il n'y a aucune faute chez lui dans le fait de n'avoir pas produit l'opposition; toute la faute se trouve chez *Secundus*; alors on ne pourrait pas tenir *Tertius* responsable de la perte des \$1,000, parcequ'il ne s'agit pas d'un acte d'administration qui a été mal fait par *Secundus*, mais du défaut d'en avoir fait un.

Il était inutile de dire, comme le fait notre article, qu'on peut convenir qu'il n'y aura pas de solidarité entre les mandataires. Ce n'est que l'application d'un principe général élémentaire, car il est évident que ni l'ordre public, ni les bonnes mœurs n'exigent la solidarité entre les mandataires.

Art. 1713. Le mandataire est tenu de rendre compte de sa gestion, et de remettre et

Art. 1713. The mandatary is bound to render an account of his administration, and to

payer au mandant tout ce qu'il a reçu sous l'autorité de son mandat, même si ce qu'il a reçu n'était pas dû au mandant; sauf néanmoins son droit de déduire du montant, ses déboursés et son dû à raison de l'exécution du mandat. Si ce qu'il a reçu est une chose déterminée, il a droit de la retenir jusqu'au remboursement.

deliver and pay over all that he has received under the authority of the mandate, even if it were not due; subject nevertheless to his right to deduct therefrom the amount of his disbursements and charges in the execution of the mandate.

If he have received a determinate thing he is entitled to retain it until such disbursements and charges are paid.

C. 1723, 2001, § 4; N. 1993.

Comme je vous l'ai déjà dit lorsque nous avons étudié les règles de la tutelle, c'est en général au demandeur à faire la preuve de ses allégations, et le défendeur n'est point obligé de l'aider. Il en est différemment lorsqu'une personne a administré les affaires d'une autre; elle est obligée de lui rendre compte, c'est-à-dire, de lui fournir les détails de ce qu'elle a fait, et de lui montrer ce qu'elle a reçu et ce qu'elle a payé.

Le compte établit ce qui revient au mandant, et ce que le mandataire a reçu pour lui. Si celui-ci n'a pas dépensé ce qu'il a reçu, il doit le rendre à son mandant, même si ce qu'il a reçu n'appartenait pas à son mandant. Par exemple, il a touché pour son mandant une somme qui ne lui était pas due; il doit la lui remettre. La raison de cela c'est que le mandataire ne doit pas s'enrichir au moyen de l'exécution de son mandat, et que le fait qu'il a reçu quelque chose, qui n'appartenait pas à son mandant pourrait lui être un prétexte de le garder.

Si le mandataire a dépensé légitimement ce qu'il a reçu pour lui, il est évident qu'il est déchargé. Il en est de même s'il n'a rien déboursé, mais s'il lui est dû une rémunération, il a droit de la déduire de ce qu'il a reçu pour le mandant.

Le mandataire peut-il compenser avec ce qu'il doit à son mandant les dettes que celui-ci lui doit? Il faut certainement répondre dans l'affirmative, puisque toutes les obligations sont

compensables à l'exception de celles qui sont expressément mentionnées dans l'article 1190.

Non seulement le mandataire peut opposer en compensation à son mandant ce que celui-ci lui doit si les conditions de la compensation se rencontrent, mais s'il lui est dû quelque chose pour les déboursés qu'il a faits ou pour du salaire, il a droit de retenir, jusqu'à ce qu'il en soit payé, les choses déterminées qu'il a reçues sous l'autorité de son mandat. Par exemple, *Primus* ayant donné mandat à *Secundus* de lui acheter un cheval, celui-ci l'a acheté et l'a payé \$200. Si dans ce cas *Primus* le poursuit pour se faire rendre le cheval, il peut, au moyen d'une exception dilatoire, faire suspendre l'action jusqu'à ce que *Primus* l'ait remboursé. Si *Primus* ne poursuit point *Secundus* celui-ci peut le poursuivre pour les \$200, et ayant obtenu jugement il pourra faire saisir le cheval et le faire vendre. Sur le prix de vente il sera payé par privilège, au rang que vous verrez indiqué dans l'article 1994 no. 4.

Pour que le mandataire jouisse de ce droit de rétention, il n'est point nécessaire que ce qui lui est dû soit le résultat d'une dépense encourue sur la chose retenue elle-même. Par exemple, dans le cas que je viens de vous citer, si *Secundus* a reçu de *Primus* les \$200 qu'il a payés pour le cheval, il pourrait garder celui-ci s'il lui est dû quelque chose par *Primus* pour son salaire ou pour des dépenses encourues dans l'exécution du mandat.

Mais je vous prie de remarquer que le mandataire n'a pas le droit de retenir une chose individuellement déterminée qu'il a reçue pour son mandant, si celui-ci lui doit une dette dont l'origine est étrangère au mandat. Par exemple, dans le cas que je viens de vous citer, *Primus* a, je suppose, emprunté de *Secundus*, son mandataire \$300; *Secundus* n'aura pas le droit de retenir le cheval qu'il a acheté et payé pour lui.

Art. 1714. Il doit l'intérêt sur les deniers du mandant qu'il emploie à son usage, à dater de cet emploi,

Art. 1714. He is bound to pay interest upon the money of the mandator which he employs for his own use,

et aussi sur le reliquat de compte, à compter du jour qu'il est mis en demeure.

from the day of so employing it, and upon any remainder due to the mandator, from the time of being put in default.

N. 1996.

Ceci est une dérogation à l'article 1077. Comme je vous l'ai déjà dit bien des fois, de droit commun un débiteur ne doit pas d'intérêt sur son obligation. Vous voyez qu'il en est différemment ici; le mandataire doit l'intérêt sur toutes les sommes appartenant à son mandant et qu'il a reçues dans l'exécution de son mandat, du moment où il les emploie à son usage personnel. Ceci est extrêmement important: tous les jours vous voyez en pratique des mandataires qui déposent aux banques, ou placent en leur nom, des deniers qu'ils ont reçus pour leurs mandants. Je crois qu'il faut décider qu'ils sont alors censés avoir employé ces deniers à leur usage personnel et qu'ils en doivent l'intérêt.

Remarquez que le mandataire ne doit l'intérêt sur les sommes qu'il a tournées à son usage que si ce sont des sommes qu'il a reçues dans l'accomplissement de son mandat. Mais il en serait autrement si, en dehors de son mandat, il a touché de l'argent appartenant à son mandant, car alors ces sommes échappent à l'application de la règle posée par notre article, et les relations des parties restent sous l'empire du droit commun.

SECTION II.

DES OBLIGATIONS DU MANDATAIRE ENVERS LES TIERS.

Art. 1715. Le mandataire agissant au nom du mandant et dans les limites de son mandat n'est pas responsable personnellement envers les tiers avec qui il contracte,

Art. 1715. The mandatary acting in the name of the mandator and within the bounds of the mandate is not personally liable to third persons with whom he contracts,

excepté dans le cas du facteur ci-après spécifié en l'article 1738, et dans le cas de contrats faits par le maître pour l'usage de son bâtiment.

except in the case of factors hereinafter specified in article 1738, and in the cases of contracts made by the master of a ship for her use.

C. 2395; P. 757; N. 1997.

Le mandataire est-il obligé envers les tiers avec lesquels il contracte pour son mandant? Il faut distinguer: ou bien il a contracté au nom de son mandant et dans les limites de son mandat, et alors c'est son mandant qui est censé avoir contracté et qui est obligé, et lui-même est exempt de toute responsabilité envers les tiers. Ou bien, au contraire, le mandataire a contracté en son propre nom sans faire connaître son mandant, ou bien il a contracté au nom de son mandant mais en dehors des limites de son mandat. En ce dernier cas il n'oblige pas son mandant. Il s'oblige lui-même si les tiers ignorent les limites de son mandat; si ces tiers connaissent les limites de son mandat, il n'oblige pas son mandant envers eux et il ne s'oblige pas lui-même non plus.

La règle posée par notre article reçoit exception pour le facteur dont le principal demeure en pays étranger. Même s'il contracte avec quelqu'un qui sait qu'il n'est qu'un mandataire, il s'oblige personnellement. Vous verrez dans l'article 1736 ce que c'est qu'un facteur.

Quant au capitaine de navire qui contracte des obligations pour l'usage de son bâtiment, il s'oblige toujours personnellement, alors même que ceux qui contractent avec lui savent qu'il contracte pour le propriétaire du navire. Vous étudierez ce dernier point en détail dans le cours de droit commercial et maritime, sur l'article 2395.

Art. 1716. Le mandataire qui agit en son propre nom est responsable envers les tiers avec qui il contracte,

Art. 1716. A mandatary who acts in his own name is liable to the third party with whom he contracts, without

sans préjudice aux droits de ces derniers contre le mandant. prejudice to the rights of the latter against the mandator also.

Ceci n'est que la conséquence de ce que dit l'article précédent, et c'est l'application du droit commun. Et lorsque le mandataire contracte ainsi en son propre nom, peu importe qu'il ait ou non fait connaître à ceux avec lesquels il a contracté qu'il agissait pour un autre; le fait qu'il a contracté en son propre nom est interprété comme indiquant de sa part la volonté de s'engager personnellement. Ceci peut amener une question de preuve très importante. Il est évident qu'en ce cas le mandataire s'oblige comme caution de son mandant. Pourrait-on prouver son contrat par témoin lorsque le montant en jeu dépasse \$50? Je crois qu'il faut décider que non: notre article dit bien qu'il s'oblige personnellement par les contrats qu'il fait, mais il ne dit rien de la question de savoir comment ces contrats peuvent être prouvés, et alors nous devons leur appliquer la règle posée par l'article 1235.

Lorsque le mandataire a contracté en son propre nom, ceux avec qui il a contracté ont droit de le tenir responsable personnellement, mais peuvent-ils aussi s'en prendre au mandant? Notre article répond dans l'affirmative. Les tiers peuvent-ils alors poursuivre et le mandant et le mandataire? L'affirmative ne me paraît pas douteuse. D'abord il n'y a pas de doute que les tiers peuvent poursuivre le mandataire, puisque notre article le dit en toutes lettres. Et comme ce même article leur réserve leur recours contre le mandant cela veut dire qu'ils peuvent poursuivre les deux et pour le tout.

Art. 1717. Il est responsable de la même manière lorsqu'il excède les pouvoirs contenues dans son mandat; à moins qu'il n'en ait donné une connaissance suffisante à ceux avec qui il a contracté.

Art. 1717. He is liable in like manner when he exceeds his powers under the mandate, unless he has given the party with whom he contracts sufficient communication of such powers.

Ceci est encore une conséquence de l'article 1715. Puisque la condition de l'irresponsabilité du mandataire envers les tiers avec lesquels il contracte est qu'il ne dépasse pas les limites de son mandat, il s'en suit que s'il les a outrepassées il s'oblige personnellement. La raison de cela est qu'alors il est censé avoir garanti que son mandant l'autorisait à faire le contrat en vertu duquel il est poursuivi.

Mais puisque telle est la raison pour laquelle le mandataire s'oblige personnellement, il en résulte que s'il a fait connaître aux tiers avec lesquels il a contracté les limites de son mandat, il ne s'oblige pas personnellement, car ce sont alors ces tiers qui sont censés avoir couru le risque de la ratification par son mandant de ce qu'il a fait.

Je crois qu'il faut décider sans hésiter que si alors le mandataire n'a pas fait connaître à un tiers les limites de son mandat, mais que ces limites étaient connues de ce tiers, celui-ci n'a aucun recours contre lui, car il y a la même raison que pour le cas où le mandataire a lui-même fait connaître les limites de son mandat.

Art. 1718. Il n'est pas censé avoir excédé les bornes de son mandat, lorsqu'il l'a rempli d'une manière plus avantageuse au mandant que celle qui était indiquée par ce dernier.

Art. 1718. He is not held to have exceeded his powers when he executes the mandate in a manner more advantageous to the mandator than that specified by the latter.

Le cas supposé par cet article est celui-ci: *Primus* charge *Secundus* d'acheter pour lui une maison au prix de \$5,000; *Secundus* l'achète pour \$4,000; il ne dépasse pas les limites de son mandat, parcequ'il le remplit d'une manière plus avantageuse que n'avait espéré *Primus*.

Mais si *Primus* ayant chargé *Secundus* de lui acheter la maison A pour \$5,000, *Secundus* achète la maison B pour \$4,000, alors que la maison B vaut autant, sinon plus, que la

maison A, il outrepassé son mandat, parcequ'il a fait une chose qu'il n'était pas autorisé à faire.

Art. 1719. Il est censé avoir excédé les bornes de son mandat lorsqu'il fait seul quelque chose qu'il n'était chargé de faire que conjointement avec un autre.

Art. 1719. He is held to have exceeded his powers, when he does alone any thing which, by the mandate he is charged with doing conjointly with another.

Primus charge *Secundus* et *Tertius* de lui acheter une maison; *Tertius* l'achète seul; il dépasse les limites de son mandat, et *Primus* a le droit de répudier l'opération.

Mais je crois que, pour que la disposition de l'article 1719 s'applique, il faut que *Primus* n'ait pas fixé le prix qui devra être payé pour la maison, car s'il a fixé le prix auquel elle devait être achetée, on ne voit pas quel intérêt il a à ce qu'elle soit achetée par *Secundus* seul plutôt que par *Secundus* et *Tertius* ensemble. On comprend très bien que lorsque le prix n'est pas fixé le mandant a intérêt à ce que les deux mandataires agissent conjointement, parcequ'il doit y avoir plus d'habileté dans deux que dans un.

CHAPITRE III.

DES OBLIGATIONS DU MANDANT.

SECTION I.

DES OBLIGATIONS DU MANDANT ENVERS LE MANDATAIRE.

Art. 1720. Le mandant est tenu d'indemniser le mandataire pour toutes les obligations que ce dernier a contractées avec les tiers, dans les limites de son mandat,

Art. 1720. The mandator is bound to indemnify the mandatary for all obligations contracted by him toward third persons, within the limit of his powers; and for

ainsi que pour tous les actes qui excèdent telles limites, lorsqu'ils ont été ratifiés expressément ou tacitement.

acts exceeding such powers, whenever they have been expressly or tacitly ratified.

N. 1998.

Nous arrivons maintenant aux obligations du mandant. La question de savoir quelles sont ces obligations peut se présenter soit en face du mandataire, soit en face des tiers avec lesquels celui-ci a contracté.

Voici le cas supposé par notre article. *Primus* charge *Secundus* de lui acheter une maison au prix de \$5,000. *Secundus* l'achète en son nom et à crédit. Comme il n'a point fait connaître le nom de son mandant il est responsable personnellement envers son vendeur, ainsi que nous l'avons vu dans l'article 1716; *Primus* doit alors le décharger de l'obligation qu'il a ainsi contractée. S'il ne le fait point *Secundus* pourra le poursuivre et demander, ou bien qu'il le décharge en payant lui-même le vendeur de la maison, ou bien qu'il lui paie les \$5,000 pour que *Secundus* paie lui-même, acquitte son obligation envers son vendeur.

Mais pour que le mandant soit ainsi obligé de décharger le mandataire des obligations qu'il a contractées pour lui, il faut que le mandataire soit resté dans les limites du mandat. S'il les a dépassées son mandant n'est pas lié par le contrat qu'il a fait. Par exemple, *Primus* a chargé *Secundus* de lui acheter une maison pour \$5,000 et *Secundus* l'a achetée au prix de \$6,000. Comme *Secundus* a outrepassé les limites de son mandat *Primus* n'est pas lié par le contrat.

Mais voici une question qui a été très discutée par les jurisconsultes romains, et qui l'est encore par les jurisconsultes modernes. *Secundus* pourrait-il, en ce cas, dire à *Primus*: c'est vrai que j'ai payé la maison \$1,000 de plus que je n'étais autorisé à la payer, mais je ne vous demande que la somme de \$5,000, et je suis prêt à perdre les \$1,000 d'excédent que je me suis engagé à payer au vendeur? Papinien et les meilleurs jurisconsultes modernes répondent dans la négative, et

ils ont parfaitement raison, aussi bien au point de vue de l'équité qu'à celui du droit strict. A première vue, on pourrait croire que l'équité exige que dans ce cas *Primus* prenne le contrat au prix de \$5,000, mais si l'on réfléchit, on s'aperçoit que si *Secundus* avait le droit de le forcer à prendre la maison cela le mettrait complètement à la merci de son mandataire. En effet, de deux choses l'une: ou bien la maison serait encore trop chère à \$5,000, et alors *Secundus* forcerait *Primus* de subir un mauvais marché; ou bien elle vaudrait plus que les \$6,000 que *Secundus* l'a payée, et alors *Secundus* pourrait dire à *Primus* qu'il l'a garde parcequ'il l'a achetée en dehors des limites de son mandat.

Même si le mandataire a fait un acte qui dépasse les limites de son mandat le mandant en est responsable s'il l'a ratifié. Il a toujours été de règle, et dans le droit romain et dans notre ancien droit et dans le droit français moderne, que la ratification d'un acte non autorisé équivalait à une autorisation de le faire.

La ratification de la part du mandant peut être expresse ou tacite. Il n'y a pas besoin de vous parler de la ratification expresse parcequ'elle ne présente aucune difficulté.

Mais d'où peut résulter une ratification tacite? Elle résulte de tout acte et de toute parole qui implique la volonté d'approuver ce qui a été fait en dehors des limites du mandat. Par exemple, *Primus* ayant chargé *Secundus* de lui acheter une maison pour \$5,000, *Secundus* l'a acheté pour \$6,000; après qu'il a fait connaître le marché à *Primus*, celui-ci prend possession de la maison; il est censé par là approuver ce qu'a fait *Secundus*, et il doit le décharger de l'obligation de payer les \$6,000. Le vendeur de la maison pourrait même le poursuivre directement pour cette somme, comme si *Secundus* eût eu mandat d'acheter la maison pour \$6,000.

Art. 1721. Le mandant ou ses représentants légaux sont obligés d'indemniser le mandataire pour tous les actes

Art. 1721. The mandator or his legal representative is bound to indemnify the mandatory for all acts done by

faits par ce dernier dans les limites de son mandat après qu'il est expiré par cause de mort ou autre, lorsque le mandataire ignorait cette extinction.

him within the limit of his powers, after the extinction of the mandate by death or other cause, when he is ignorant of such extinction.

C. 1760.

Lorsque le mandat a pris fin il ne devrait plus produire aucun effet. Mais s'il expire par la mort du mandant, et que le mandataire ignore son décès, les actes qu'il fait produisent les mêmes effets entre eux que si le mandat existait encore. Par conséquent, le mandataire a le droit de se faire indemniser par les héritiers du mandant de toutes les obligations qu'il a contractées pour celui-ci, et de se faire rembourser les dépenses qu'il a faites pour lui.

La raison de cela est facile à comprendre. Si, lorsque le mandat finit par le décès du mandant, les actes faits par son mandataire dans l'ignorance du décès devaient rester à la charge du mandataire, on trouverait difficilement des personnes qui voudraient accepter un mandat.

J'ai supposé que le mandat avait fini par la mort du mandant; mais il faudrait décider la même chose si le mandat avait pris fin par une autre cause, mais une cause dont le mandataire ignorait l'existence, par exemple par l'interdiction du mandant pour cause de folie, etc.

Mais pour que le mandant et ses héritiers soient ainsi responsables des actes faits par le mandataire après l'extinction du mandat, il faut que ces actes soient de ceux que le mandataire aurait pu faire si le mandat eût existé encore. Par exemple, *Primus* a chargé *Secundus* de lui acheter, la maison A. Il décède et *Secundus*, qui ignore son décès, achète la maison B. Les héritiers de *Primus* ne seront pas liés par ce contrat, parce que *Secundus* n'aurait point eu le droit de le faire si *Primus* eût été encore vivant.

Art. 1722. Le mandant doit rembourser au manda-

Art. 1722. The mandator is bound to reimburse the ex-

taire les avances et frais que celui-ci a faits pour exécuter le mandat, et lui payer le salaire ou autre compensation à laquelle il peut avoir droit.

S'il n'y a aucune faute imputable au mandataire, le mandant ne peut se dispenser de faire ce remboursement et ce paiement, lors même que l'affaire n'aurait pas réussi. Il ne peut non plus faire réduire le montant du remboursement sous le prétexte que les avances et frais auraient pu être moindres, s'ils eussent été faits par lui.

penses and charges which the mandatary has incurred in the execution of the mandate, and to pay him the salary or other compensation to which he may be entitled.

When there is no fault imputable to the mandatary, the mandator is not released from such reimbursement and payment, although the business has not been successfully accomplished; nor can he reduce the amount of the reimbursement upon the ground that the expenses and charges might have been made less by himself.

N. 1999.

La première partie de cet article revient à dire que le mandant doit rembourser au mandataire tout ce qu'il a déboursé pour accomplir son mandat, et lui payer sa rémunération s'il y en a une de dûe.

Pour que le mandataire puisse se faire ainsi rembourser les dépenses qu'il a faites dans l'exécution du mandat il n'est point nécessaire qu'elles aient profité au mandant. Par exemple, *Secundus*, que *Primus* a chargé d'administrer toutes ses affaires, fait un voyage pour effectuer le recouvrement d'une créance qui lui était dûe: il ne peut rien obtenir du débiteur, et ses frais de voyage sont en pure perte; *Primus* n'en sera pas moins obligé de les lui payer. Il suffit que *Secundus*, en faisant ce qu'il a fait, ait agi en bon père de famille, c'est-à-dire, ait fait ce que dans les circonstances un homme intelligent et soigneux aurait fait à sa place.

Mais puisque le mandataire doit avoir agi en bon père de famille, il s'en suit que s'il a fait des dépenses plus élevées

que celles qu'un bon père de famille aurait faites dans les circonstances, il n'a droit de se faire rembourser par son mandant que les dépenses qu'il aurait dû faire. Par exemple: ayant à aller passer un acte à Montréal, alors que lui-même demeure à Québec, il prend un train spécial pour y aller; il ne pourra se faire rembourser le coût du train spécial, et le mandant ne devra lui payer que ce qu'il aurait dépensé en prenant un train régulier.

Non seulement le mandant ne peut pas refuser de rembourser au mandataire les dépenses raisonnables que celui-ci a faites alors même que l'affaire pour laquelle il les a encourues n'aurait pas réussi, mais il n'aurait pas le droit de les réduire sous prétexte que lui-même n'aurait pas dépensé autant dans les circonstances. Par exemple, le mandataire, qui appartient à la classe des gens qui ont coutume de voyager en première classe et de se servir des chars d'ortoirs, a le droit de se faire rembourser ce qu'il a dépensé pour voyager ainsi, quand bien même le mandant serait un homme qui est dans l'habitude de voyager en seconde classe pour moins dépenser.

Art. 1723. Le mandataire a un privilège et un droit de préférence pour le paiement de ses avances et frais mentionnés en l'article précédent, sur les choses mises entre ses mains et sur le produit de leur vente ou placement.

Art. 1723. The mandatary has a privilege and right of preference for the payment of the expenses and charges mentioned in the last preceding article, upon the things placed in his hands and upon the proceeds of the sale or disposal thereof.

C. 1743, 2001, § 4.

Le mandataire n'a pas à la fois un privilège et un droit de préférence pour le remboursement de ce qu'il a droit de se faire payer d'après l'article 1723; il a simplement un droit de rétention qui lui donne un privilège, comme vous le verrez lorsque nous étudierons les privilèges.

Pour quelles créances le mandataire a-t-il ce droit de rétention et ce privilège? C'est pour toutes les créances résultant des dépenses qu'il a faites, et pour le paiement du salaire auquel il a droit.

Ceci soulève une question très importante: le mandataire a droit de se faire acquitter des obligations qu'il a contractées, et de se faire indemniser de tous les dommages qu'il a soufferts dans l'accomplissement du mandat; a-t-il, pour assurer l'aquittement de ces obligations et le paiement de ces dommages, le droit de rétention donné par l'article 1723? Je crois qu'il faut répondre dans la négative. Les privilèges, comme vous le verrez lorsque nous étudierons cette matière, sont, non seulement de droit étroit, mais de droit très étroit, et on ne peut pas les étendre par analogie d'un cas à un autre. Or ici le texte du Code ne donne le privilège que pour le paiement des avances et frais faits pour exécuter le mandat, ainsi que pour le paiement de sa rémunération. Il ne parle pas de la libération des obligations contractées par le mandataire, ni du paiement des dommages qu'il peut avoir encourus.

La deuxième question qui se présente pour ce privilège comme pour tous les autres privilèges, est celle de savoir quelles sont les choses sur lesquelles il porte, c'est-à-dire, sur le prix de vente desquelles en justice il peut s'exercer. Vous voyez qu'il porte sur toutes les choses mises entre les mains du mandataire, et sur le produit de leur vente ou placement.

Remarquez que le privilège ne porte pas seulement, comme vous seriez probablement porté à le croire, sur les choses pour lesquelles la dépense du remboursement de laquelle il s'agit a été encourue, mais sur toutes les choses mises entre les mains du mandataire par le mandant.

Ceci est très important. Par exemple: *Primus* a donné à *Secundus* une procuration pour administrer toutes ses affaires; *Secundus* prend possession de tout ce qui lui appartient. Parmi les choses qui lui appartiennent se trouvent des chevaux, du bétail etc. Dans l'exécution de son mandat il achète un cheval et le paie \$200. Pour le remboursement de cette somme a-t-il son privilège seulement sur le cheval acheté, ou

l'a-t-il sur les autres choses qui lui ont été remises par *Primus*, son mandant? Vous voyez que le texte de notre article ne laisse aucun doute sur ce point. Il a son privilège, non seulement sur ce cheval, mais sur les autres chevaux, et les autres choses que *Primus* lui a remises, et il a droit de les retenir tant qu'il n'est pas payé du prix du cheval.

Si le texte de notre article était pris trop à la lettre, et sans faire attention au contexte et à l'ensemble des dispositions sur le mandat, on pourrait croire que le mandataire a son privilège même sur des choses que le mandataire lui a remises en dehors de son mandat. Par exemple: *Primus*, qui a donné mandat à *Secundus* d'administrer toutes ses affaires, lui prête sa montre; *Secundus* pourrait-il retenir la montre pour assurer le paiement de ce que lui doit *Primus* pour l'exécution de son mandat? Il faut, je crois, décider sans hésiter dans la négative. Il est bien vrai que la chose a été mise entre ses mains par *Primus*, mais elle ne lui a pas été ainsi remise à l'occasion du mandat; il me paraît évident que son privilège ne doit exister que sur les choses mises entre ses mains au cours de l'exécution du mandat.

Que veut dire le texte de notre article, lorsqu'il dit que le privilège du mandataire porte même sur le produit du placement des choses qui ont été mises entre ses mains? Voici un exemple d'application de cette règle. *Secundus* ayant reçu mandat de *Primus* de gérer toutes ses affaires, a vendu du détail qui lui avait été mis en mains pour une somme de \$1,000; il a employé cette somme à acheter des actions de la Banque Nationale; son privilège s'étendra sur ces actions, et si elles ont été achetées en son nom il aura le droit de refuser d'en faire le transfert à *Primus* tant que celui-ci lui devra quelque chose pour l'exécution du mandat.

Que faudrait-il décider si le mandataire avait vendu des choses qui lui ont été remises par le mandant et en avait encore le prix entre ses mains? Il faut décider, je crois, qu'il a droit de garder ce prix en compensation de ce qu'il doit au mandant.

Art. 1724. Le mandant est obligé de payer les intérêts sur les deniers avancés par le mandataire dans l'exécution de son mandat.

Ces intérêts sont calculés du jour que les deniers ont été avancés.

Art. 1724. The mandator is obliged to pay interest upon money advanced by the mandatary in the execution of the mandate. The interest

is computed from the day on which the money is advanced.

N. 2001.

Cette disposition correspond à celle que vous avez vue dans l'article 1714; puisque le mandataire doit l'intérêt sur tous les deniers du mandat qu'il a employés pour lui-même, il n'est que juste que celui-ci lui paie l'intérêt sur l'argent qu'il a employé pour son mandant.

Art. 1725. Le mandant est obligé d'indemniser le mandataire qui n'est pas en faute des pertes que celui-ci a essuyées en exécutant le mandat.

Art. 1725. The mandator is obliged to indemnify the mandatary who is not in fault, for losses caused to him by the execution of the mandate.

N. 2000.

Le mandataire ne doit pas profiter de l'exécution de son mandat, mais il ne serait pas juste qu'il en souffrit non plus. En conséquence, s'il subit quelques pertes comme résultat de l'exécution de son mandat, il a droit de s'en faire indemniser par son mandant. Par exemple, en faisant un voyage pour son mandant, il est victime d'un accident de chemin de fer auquel aucune faute de sa part n'a contribué, et il est blessé. Ou bien encore, voyageant en voiture, son cheval est blessé ou sa voiture est brisée sans aucune faute de sa part; il a droit d'exiger que son mandant l'indemnise de tous les dommages qu'il souffre ainsi.

Art. 1726. Si le mandat a été donné par plusieurs per-

Art. 1726. If a mandate be given by several persons,

sonnes, leur obligation à l'é- their obligations toward the
gard du mandataire est soli- mandatary are joint and
daire. several.

N. 2002.

Ceci est une nouvelle dérogation à la règle posée par l'article 1105. De même qu'il y a solidarité entre les mandataires qui ont été constitués ensemble pour une même affaire, de même il y a solidarité entre les mandants qui ont donné conjointement un mandat.

Cette règle est extrêmement importante en pratique. Elle intéresse les avocats, et surtout les notaires. Il arrive constamment que deux ou plusieurs personnes chargent un avocat d'une cause, ou le consultent sur une affaire; ils sont solidairement responsables du paiement de ses honoraires et de ses déboursés. Deux ou plusieurs personnes font passer par un notaire un acte de vente, ou un bail ou un acte d'obligation; le notaire a son recours pour le tout contre chacun d'eux pour le paiement de ses honoraires et le remboursement de ses déboursés. L'article 1479 dit bien, sans doute, que les frais de l'acte de vente sont à la charge de l'acheteur, mais cela ne règle que les relations du vendeur et de l'acheteur, et ne concerne pas le notaire.

SECTION II.

DES OBLIGATIONS DU MANDANT ENVERS LES TIERS.

Art. 1727. Le mandant est responsable envers les tiers pour tous les actes de son mandataire faits dans l'exécution et les limites du mandat; excepté dans le cas de l'article 1738, et dans les cas où, par la convention ou les usages du commerce, le

Art. 1727. The mandator is bound in favor of third persons for all the acts of his mandatary, done in execution and within the powers of the mandate, except in the case provided for in article 1738 of this title, and the cases wherein by agreement or the

mandataire en est seul responsable.

Le mandant est aussi responsable des actes qui excèdent les limites du mandat, lorsqu'il les a ratifiés expressément ou tacitement.

usage of trade the latter alone is bound.

The mandator is also answerable for acts which exceed such power, if he have ratified them either expressly or tacitly.

N. 1898.

Primus donne mandat à *Secundus* d'acheter une maison de *Tertius* pour \$5,000. *Secundus* achète la maison pour ce prix au nom de *Primus*. *Tertius* a une action pour se faire payer le prix de vente contre *Primus*, et il n'en a point contre *Secundus*. Ceci n'est qu'une répétition sous une autre forme de ce que vous avez vu lorsque nous avons étudié l'article 1715.

Lorsque le mandataire agit au nom du mandant et dans les limites de son mandat, c'est le mandant qui est censé agir, et non le mandataire. Il va donc de soi que ce soit lui qui s'oblige alors par les actes de ce mandataire, et qui en profite aussi.

Mais, comme vous le voyez, il faut trois conditions pour que les obligations contractées ainsi par le mandataire, lient son mandant seulement. La première, c'est que l'acte qu'il a fait soit dans les limites de son mandat. La deuxième, c'est qu'il l'ait fait au nom de son mandant. La troisième, c'est qu'il l'ait fait en exécution de son mandat. Voici un exemple qui vous fera comprendre cette règle. *Secundus* achète de *Tertius* une maison au prix de \$5,000, mais il ne dit point à *Tertius* que c'est pour *Primus* qu'il l'achète, et il entend l'acheter pour lui-même. *Tertius* n'aura point alors d'action contre *Primus*, quand même il découvrirait plus tard que celui-ci avait donné à *Secundus* le mandat d'acheter la maison.

Les exceptions à la règle de notre article sont les mêmes que vous avez vues déjà lorsque nous avons étudié l'article 1715.

La disposition du dernier paragraphe de notre article est parfaitement inutile. Car c'est une règle qui a toujours été admise dans notre ancien droit, que la ratification d'un acte fait sans mandat équivaut à un mandat de le faire. Je vous en ai déjà donné des exemples.

Art. 1728. Le mandant ou ses représentants légaux sont responsables envers les tiers pour tous les actes faits par le mandataire dans l'exécution et les limites du mandat après qu'il a cessé, si cette cessation était inconnue des tiers.

Art. 1728. The mandator or his legal representative is bound toward third persons for all acts of the mandatary, done in execution and within the powers of the mandate after it has been extinguished, if its extinction be not known to such third persons.

C. 1758; N. 2009.

Voici le cas supposé par cet article: *Primus* donne mandat à *Secundus* de lui acheter de *Tertius* pour \$5,000 une certaine maison. Avant que *Secundus* ait rien fait pour exécuter son mandat, *Primus* décède ou révoque le mandat qu'il lui a donné. *Tertius*, qui connaissait le mandat, et n'est pas averti du décès de *Primus* ou de la révocation du mandat, vend la maison à *Secundus*; il aura droit de se faire payer les \$5,000 par *Primus* ou par ses héritiers. Cette règle, qui a toujours été admise, est fondée sur une considération d'équité et d'utilité pratique: le mandat ayant été donné dans l'intérêt du mandant, il ne serait pas juste qu'il tournât au désavantage des tiers qui ignorent son extinction, et si les tiers qui ignorent l'extinction du mandat étaient privés de tout recours contre le mandant et ses héritiers, ils hésiteraient à traiter avec son mandataire s'il n'étaient point absolument sûrs que le mandat n'a pas pris fin.

Mais il va de soi que, pour que le mandant ou ses héritiers soient alors liés par les actes faits par le mandataire, il faut que ces actes soient faits dans les limites du mandat, et au nom du mandant, car autrement le mandataire lierait son mandant, ou les héritiers de celui-ci après l'extinction du mandat alors

qu'il ne les aurait pas liés pendant que le mandat existait encore. De plus, les tiers dans ce cas ne peuvent pas être de bonne foi, car ils doivent savoir que le mandataire n'a pas le droit de faire l'acte dont il s'agit.

Cette disposition de notre article n'est que l'application aux tiers de la règle que vous avez vu donner pour le mandataire dans l'article 1721.

Art. 1729. Le mandant ou ses représentants légaux sont responsables pour les actes faits par le mandataire dans l'exécution et les limites du mandat, après son extinction, lorsque ces actes sont une suite nécessaire d'une affaire déjà commencée.

Ils sont également responsables pour les actes du mandataire faits pour terminer une affaire après l'expiration du mandat par la mort ou la cessation d'autorité du mandant, lorsque le retard aurait pu entraîner quelque perte ou dommage.

Art. 1729. The mandator or his legal representative is bound for acts of the mandatary done in execution and within the powers of the mandate after its extinction, when such acts are a necessary consequence of a business already begun.

He is also bound for acts of the mandatary done after the extinction of the mandate by death or cessation of authority in the mandator, for the completion of a business, where loss or injury might have been caused by delay.

C. 1709.

Même lorsque les tiers savent que le mandat a pris fin, il peut arriver, vous le voyez, que le mandant ou ses héritiers soient liés par les actes du mandataire: c'est dans le cas où les actes qu'il fait sont une suite nécessaire d'une affaire déjà commencée. Par exemple, *Primus*, donne mandat à *Secundus* de diriger pour lui un chantier de bois, et d'acheter les fournitures et les provisions nécessaires chez *Tertius*. *Secundus* commence les opérations, mais avant qu'elles soient finies *Primus* meurt. *Tertius*, qui est informé de son décès, continue d'avancer des fournitures ou des provisions à *Secundus*;

il aura droit de s'en faire payer par les héritiers de *Primus*. Comme vous le voyez, en effet, ce qui a été fait par *Secundus*, c'est-à-dire l'achat des provisions et des matériaux, était une suite nécessaire des opérations déjà commencées.

Le deuxième alinéa de notre article va encore plus loin : il maintient, en face des tiers, les actes faits par le mandataire après la cessation du mandat, même lorsque ces actes n'étaient pas une suite de ceux déjà faits. Voici un exemple d'application de cette règle : *Primus* charge *Secundus* de faire la récolte sur sa terre. *Tertius*, qui connaît le mandat de *Secundus*, s'engage envers celui-ci pour faire la récolte : *Primus* décède au moment où la récolte devrait être faite, mais alors qu'elle n'est pas encore commencée. Si *Tertius* la fait, il aura son recours contre les héritiers de *Primus*, bien qu'il s'agisse d'actes faits, non seulement après la cessation du mandat, mais à un moment où le tiers qui les a faits savait que le mandat avait cessé d'exister. La raison de cette règle est facile à comprendre : il est dans l'intérêt du mandant lui-même, dans le cas que nous venons de voir, que *Secundus* fasse sa récolte, car il pourrait arriver qu'autrement la récolte en souffrit.

Mais pour que cette disposition de l'article trouve son application, il faut que le mandat ait cessé par le décès du mandant, ou par la cessation de son autorité. Par conséquent, si le mandat avait pris fin par la révocation qu'en aurait faite le mandant, ou par quelque cause autre que les deux que je viens de mentionner, le mandataire ne lierait pas son mandant ou les héritiers de celui-ci envers les tiers.

Que veulent dire les mots *cessation d'autorité du mandant*? Cela suppose que le mandant a été interdit, ou a fait cession de ses biens comme suite de son état de faillite, ou bien, si c'est une femme, qu'elle s'est mariée. Dans tous ces, le mandant cesse d'avoir le pouvoir de donner le mandat qu'il a donné déjà.

Art. 1730. Le mandant est responsable envers les tiers qui sont lésés par son mandat. **Art. 1730.** The mandator is liable to third parties who are injured by his mandate.

<p>tiers qui contractent de bonne foi avec une personne qu'ils croient son mandataire, tandis qu'elle ne l'est pas, si le mandant a donné des motifs raisonnables de le croire.</p>	<p>in good faith contract with a person not his mandatary, under the belief that he is so, when the mandator has given reasonable cause for such belief.</p>
---	--

Cet article est très mal rédigé: il parle d'un mandant, alors qu'il dit un peu plus loin qu'il n'y a pas de mandat. Voici le cas qu'il est destiné à régler. *Secundus*, domestique de *Primus*, achète des marchandises de *Tertius* au nom de *Primus* une première fois, et *Primus* les paie sans rien dire. Le domestique achète ensuite d'autres marchandises de *Tertius*, et *Primus* refuse de les payer. Il sera contraint de le faire, parce que sa conduite, lorsqu'il a payé le premier achat fait par son domestique, a donné à *Tertius* des motifs raisonnables de croire qu'il l'avait autorisé à acheter ces marchandises.

La question s'est présentée bien des fois dans des causes importantes sous la forme que voici: quelqu'un est poursuivi par une banque comme endosseur d'un billet qu'elle a escompté, et il refuse de le payer, en disant que son endossement est contrefait. La banque répond qu'il a déjà payé des billets sur lesquels son endossement avait été contrefait et que cela lui a donné, à elle, des motifs raisonnables de croire qu'il avait autorisé à signer son nom celui qui a pris sa signature.

L'état de choses supposé par notre article constitue ce qu'en anglais on appelle *holding out*, c'est-à-dire, l'action de présenter quelqu'un au public comme son mandataire.

Mais, comme vous le voyez, pour que celui qui a donné au tiers des motifs raisonnables de croire que quelqu'un était son mandataire soit responsable des actes de ce dernier, il ne suffit pas qu'il ait ainsi donné des motifs raisonnables de le croire son mandataire, mais il faut que les tiers qui ont traité avec lui aient cru de bonne foi qu'il l'était. Par conséquent, si le tiers qui traite avec le prétendu mandataire sait parfaitement qu'il n'a pas de mandat, il n'a pas de recours contre celui au nom duquel le prétendu mandataire a agi.

Comme vous le voyez, dans le cas que nous venons d'examiner, celui qu'on veut tenir responsable est présumé avoir donné un mandat qu'il n'a réellement pas donné. Un cas analogue, mais qui en diffère un peu, est celui du mari à l'égard de certaines obligations contractées par sa femme. Si celle-ci achète pour lui des provisions de ménage et des articles d'habillement pour elle ou pour ses enfants, on présume qu'il lui a donné un mandat de faire ces achats. Par conséquent, si un mari ne veut pas être responsable des achats ainsi faits par sa femme, il faut qu'il en donne avis aux fournisseurs chez lesquels elle est dans l'habitude d'acheter; il ne suffirait pas qu'il dise, comme je l'ai vu faire souvent, qu'il avait donné de l'argent à sa femme pour payer toutes les marchandises dont elle avait besoin.

Il ne suffirait pas, non plus, en ce cas, pour un mari, de publier un avis dans les journaux à l'effet qu'il ne sera responsable d'aucune dette contractée par sa femme sans une autorisation écrite signée par lui, si elle contracte avec des tiers qui n'ont pas eu connaissance de cet avis.

Art. 1731. Il est responsable des dommages causés par la faute du mandataire, conformément aux règles énoncées en l'article 1054.

Art. 1731. He is liable for damages caused by the fault of the mandatory, according to the rules declared in article 1054.

Cet article devrait se trouver dans l'article 1054, et l'on aurait dû mentionner, parmi les personnes dont d'autres sont responsables, le mandataire à l'égard de son mandant. On a voulu le faire évidemment, en disant que les commettants sont responsables des dommages causés par leurs domestiques ou ouvriers dans l'exécution des fonctions auxquelles ceux-ci sont employés, et on l'aurait fait si, avant les mots domestiques ou ouvriers, on eût mis le mot mandataires.

La règle posée par cet article diffère du droit anglais: jamais dans ce dernier droit le commettant ou mandant n'est responsable des actes illégaux de son mandataire. Cela est très logique, le mandant peut dire avec raison que ces actes ne

sont pas compris dans le mandat, attendu qu'il n'avait pas autorisé son mandataire à les faire. Le droit anglais ne fait exception à cette règle que pour les agents d'élection: il tient le candidat responsable des manœuvres illégales commises par eux.

Vous voyez que notre article renvoie à l'article 1054 quant aux règles qui régissent la responsabilité du mandant pour les fautes du mandataire: cela veut dire que, pour que le mandant soit responsable, il faut que le mandataire ait fait ces actes illégaux au cours de l'exécution de son mandat. Par exemple, un commis insulte un client qui vient au magasin où il est employé; son patron est responsable en dommages pour l'injure dont il s'est rendu coupable, comme le serait le commis lui-même.

CHAPITRE IV.

DES AVOCATS, PROCUREURS ET NOTAIRES.

Art. 1732. Les avocats, les procureurs et les notaires sont sujets aux règles générales contenues dans ce titre, en autant qu'elles peuvent s'appliquer. La profession d'avocat et procureur est réglée par les dispositions contenues dans l'acte intitulé: *Acte concernant le barreau du Bas-Canada*,¹ et celles des notaires par un acte intitulé: *Acte concernant le notariat*.²

Art. 1732. Advocates, attorneys and notaries are subject to the general rules contained in this title, in so far as they can be made to apply. The profession of advocate and attorney is regulated by the provisions contained in the act intituled: *An Act respecting the Bar of Lower Canada*, and that of notary by an act intituled: *An Act respecting the Notarial Profession*.

¹ L'acte concernant le Barreau est aux S. Ref., art. 3504 et s., amendés par 52 Vict., ch. 37 et 38; 53 Vict., ch. 45; 54 Vict., ch. 32; 57 Vict., ch. 34 et 35; 58 Vict., ch. 36; 61 Vict., ch. 27; 1 Ed. VII, ch. 24; 2 Ed. VII, ch. 23; 3 Ed. VII, ch. 37; 4 Ed. VII, ch. 25.

² L'acte concernant le notariat est aux S. Ref., art. 3604 et s., amendés par 53 Vict., ch. 45; 54 Vict., ch. 33; 55-56 Vict., ch. 31; 56 Vict., ch. 39; 57 Vict., ch. 36; 60 Vict., ch. 40; 61 Vict., ch. 28; 62 Vict., ch. 34; 63 Vict., ch. 25; 3 Ed. VII, ch. 33; 4 Ed. VII, ch. 26.

Art. 1733. Les règles particulières relatives aux devoirs et aux droits des avocats et procureurs dans l'exercice de leurs fonctions auprès des tribunaux du Bas-Canada, sont contenues dans le Code de Procédure Civile et dans les règles de pratique de ces tribunaux.

Art. 1733. The rules concerning the duties and rights of advocates and attorneys, in the exercise of their functions before the several courts of Lower Canada, are contained in the Code of Civil Procedure, and in the rules of practice of such courts respectively.

Art. 1734. Les règles de la prescription, en ce qui concerne les avocats et procureurs, et les notaires sont exposées dans l'article 2260.

Art. 1734. The rules of prescription relating to advocates, attorneys and notaries are contained in article 2260.

Ces articles ne demandent aucune explication puisque, comme vous le voyez, ils sont de pur renvoi.

Je crois devoir cependant appeler votre attention sur une question qui a été décidée contradictoirement par nos tribunaux. Un avocat chargé d'une cause emploie un huissier pour faire des significations, ou bien des procédures d'exécution. Cet huissier a-t-il un recours personnellement contre l'avocat? On a décidé tantôt dans un sens et tantôt dans l'autre, mais je ne comprends pas qu'on ait pu décider que l'avocat était responsable personnellement: il contractait avec l'huissier au nom de son mandant et dans les limites de son mandat; or l'article 1715 dit expressément que dans ce cas le mandataire n'est pas responsable personnellement envers les tiers avec qui il contracte.

Je crois que les décisions en sens contraire qui ont été rendues par nos tribunaux sont fondées sur une fausse interprétation de décisions antérieures. Très souvent l'avocat, dans le cas que je viens d'indiquer, paie lui-même l'huissier qu'il est dans l'habitude d'employer, et cela, sans attendre d'avoir touché lui-même ce qui est dû à cet huissier. Il n'y a pas

de doute que, dans ce cas, l'avocat est responsable envers l'huissier, parce que lorsqu'il l'emploie il est censé vouloir s'engager personnellement envers lui. Mais il en est tout autrement lorsque, par exemple, un avocat emploie pour son client un huissier qu'il n'est pas dans l'habitude d'employer: dans ce cas, l'huissier sait parfaitement que l'avocat contracte avec lui pour son client, et qu'il contracte dans les limites de son mandat, et alors aucun principe de droit ne pourrait justifier la prétention de l'huissier de se faire payer par l'avocat.

Ce que je viens de vous dire de l'huissier est applicable au notaire qu'un avocat emploie pour faire un protêt ou un acte quelconque pour son client.

CHAPITRE V.

DES COURTIERS, FACTEURS ET AUTRES AGENTS DE COMMERCE.

Art. 1735. Le courtier est celui qui exerce le commerce ou la profession de négociier entre les parties les achats et ventes ou autres opérations licites.

Il peut être le mandataire des deux parties et par ses actes les obliger toutes deux relativement à l'affaire pour laquelle elles l'emploient.

Le courtier est une personne qui sert d'intermédiaire pour les opérations de commerce. Il peut être mandataire des deux parties: par exemple, *Primus* charge *Secundus* de lui acheter 100 actions de la Banque de Montréal; *Tertius*, d'un autre côté, a chargé *Secundus* d'en vendre 100 pour lui; *Secundus* peut les acheter pour *Primus*, en même temps qu'il les vend pour *Tertius*.

Généralement les parties sont liées par l'opération du courtier lorsqu'il l'a inscrite dans ses livres.

Art. 1735. A broker is one who exercises the trade and calling of negotiating between parties the business of buying and selling or any other lawful transactions.

He may be the mandatary of both parties and bind both by his acts in the business for which he is engaged by them.

Est un courtier toute personne qui fait profession de négocier des ventes ou des achats ou des louages pour d'autres. Il faut donc, pour que quelqu'un soit courtier, qu'il fasse son occupation ordinaire de négociier ainsi pour les autres. Cela est parfaitement indiqué dans notre article par les mots qui *exerce le commerce ou la profession*. Il résulte de là que celui qui fait seulement une ou plusieurs opérations de vente ou de louage pour d'autres, mais sans faire de cela son occupation régulière, n'est point un courtier.

Art. 1736. Un facteur ou marchand à commission, est un agent employé à acheter ou à vendre des marchandises pour un autre, soit en son propre nom ou au nom du principal, de qui il reçoit une rétribution communément appelé *commission*.

Art. 1736. A factor or commission merchant is an agent who is employed to buy or sell goods for another, either in his own name or in the name of his principal, for which he receives a compensation commonly called a *commission*.

Le facteur est la même chose que le marchand à commission. C'est un agent employé à acheter ou à vendre des marchandises pour un autre. En conséquence, celui qui s'occupe seulement de louer des machines, par exemple, ou d'effectuer des assurances soit contre le feu, soit sur la vie, ou des assurances maritimes, n'est pas un courtier. Ceci est extrêmement important, comme vous le verrez lorsque nous étudierons l'article 1738, parce que le facteur est assujéti à une responsabilité que n'encourt pas le simple courtier.

Une autre différence entre le facteur et le courtier consiste en ce que, pour être courtier, il faut faire son occupation habituelle de négociier des contrats d'achats ou de ventes pour les autres, alors que, pour être facteur, il suffit de faire un seul acte d'achat ou de vente de marchandises pour un autre.

En un mot, on peut établir comme suit la différence qu'il y a entre le facteur et le courtier: 1° Le facteur n'est qu'un mandataire chargé de faire des achats ou des ventes de mar-

chandises ; le courtier peut être mandataire pour toute espèce d'opérations de commerce. 2° Il a été décidé que pour qu'un individu soit un facteur et possède les pouvoirs énumérés dans les articles 1740 et suivants, il faut, non seulement qu'il soit chargé d'acheter ou de vendre des marchandises pour un autre, mais qu'il soit mis en possession des marchandises qu'il est chargé de vendre.

Mais du moment qu'une personne est employée comme intermédiaire pour acheter ou vendre des marchandises, peu importe qu'elle les vende en son propre nom ou au nom de son mandant.

Le mandat du facteur est toujours rémunéré, quand bien même les parties n'auraient pas parlé de sa rémunération. On suppose toujours qu'il a été entendu qu'il serait payé pour ses services. La rémunération du facteur consiste généralement dans un pourcentage sur le prix de la marchandise vendue ou achetée. Ce pourcentage est appelé commission. Il est de deux et demi pour cent ordinairement, mais si le facteur se rend responsable envers son commettant pour ceux à qui il vend, elle est de cinq pour cent. Elle s'appelle alors *commission du croire*, des mots italiens *del credere*.

Art. 1737. Les courtiers et les facteurs sont assujettis aux règles générales énoncées dans ce titre, lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec les articles de ce chapitre.

Art. 1737. Brokers and factors are subject to the general rules declared in this title, when these are not inconsistent with the articles of this chapter.

Ceci veut dire qu'on doit appliquer au courtier et au facteur les règles du mandat ordinaire, sauf sur les points où il y a été dérogé par des dispositions expresses.

Art. 1738. Le facteur qui a son principal dans un autre pays est responsable personnellement envers les tiers

Art. 1738. A factor whose principal resides in another country is personally liable to third persons with whom he

avec qui il contracte, soit que le nom du principal soit connu ou ne le soit pas. Le principal n'est pas responsable envers les tiers sur semblables contrats, à moins qu'il ne soit établi que le crédit a été donné également au principal comme au facteur, ou au principal seul.

contracts, whether the name of the principal be known or not. The principal is not liable on such contracts to third parties, unless it is proved that the credit was given to both principal and factor, or to the principal alone.

C. 1715, 1727.

Vous vous rappelez que l'article 1715 vous a déjà renvoyé à cet article 1738, comme contenant une exception à la règle d'après laquelle le mandataire qui agit au nom du mandant et dans les limites de son mandat ne s'oblige pas lui-même et n'engage que son mandant. Cette règle de l'article 1715 s'applique au courtier et au facteur, sauf, quant au facteur, lorsque son mandant est dans un autre pays.

Que faut-il entendre par *autre pays*? Il faut entendre un pays sur lequel nos tribunaux n'ont point de juridiction, parce que la raison pour laquelle le facteur est responsable personnellement, est qu'alors les tiers sont censés n'avoir voulu faire crédit qu'au mandataire, et que celui-ci est censé avoir voulu se rendre responsable personnellement.

Le facteur dont le mandant est dans un autre pays s'oblige personnellement envers les tiers avec lesquels il contracte, alors même que ces tiers savent qu'il n'est qu'un facteur, et qu'il traite pour son mandant. Est-il nécessaire que le facteur contracte en son propre nom? S'oblige-t-il personnellement alors même qu'il contracte au nom de son mandant? Je crois qu'il faut décider que même alors il s'oblige personnellement, car autrement l'article 1715 ne voudrait rien dire. Cet article, vous vous en rappelez, dit clairement que le mandataire agissant au nom de son mandant et dans les limites du mandat ne s'oblige pas personnellement, sauf si ce mandataire est un facteur ayant son principal dans un autre pays.

Si le facteur, dans le cas que nous venons de voir, s'oblige personnellement, oblige-t-il aussi son mandant? Il faut distinguer; ou bien le tiers qui a contracté avec lui a voulu faire crédit au mandant et au mandataire, ou au mandant seulement, et alors le mandant est responsable personnellement; ou bien le tiers n'a donné crédit qu'au mandataire, et alors celui-ci seul est responsable.

Mais comment le tiers peut-il donner crédit au mandant dans le sens de notre texte? Le crédit peut être donné expressément, en stipulant que le mandant sera responsable. Il peut aussi être donné tacitement, en inscrivant le nom du mandant dans les livres du tiers comme le débiteur de celui-ci. Mais, en ce dernier cas, il faut que l'inscription ait été ainsi faite dans les livres du tiers avec le consentement exprès ou tacite du facteur.

Art. 1739. Toute personne peut contracter, pour l'achat de marchandises, avec le facteur qui les a en sa possession, ou à qui elles ont été consignées, et peut les recevoir de lui et lui en payer le prix; et tel contrat et paiement lie le propriétaire des marchandises, lors même que l'acheteur sait qu'il ne contracte qu'avec un facteur.¹

Art. 1739. Any person may contract for the purchase of goods with any agent entrusted with their possession or to whom the same have been consigned, and may receive the same from such agent and pay him the price thereof, and such contract and payment is binding upon the owner of the goods, notwithstanding the purchaser has notice that he is contracting only with an agent.

Cet article commence l'énumération des contrats que peut faire le facteur au sujet des marchandises qui lui ont été consignées. Comme vous le voyez, il a droit de les vendre et d'en toucher le prix, alors même que son man-

¹ Voir S. R. C., ch. 59, qui contient des dispositions analogues à celles de cet article et des articles suivants du présent chapitre.

dant le lui aurait défendu. La vente est valable en face des acheteurs qui ignorent cette défense.

Mais pour que le facteur ait ce droit, il faut que les marchandises qu'il vend soient en sa possession, ou qu'elles lui aient été consignées. Elles sont en sa possession si elles sont dans son magasin ou dans son entrepôt. Elles lui ont été consignées s'il en a reçu le connaissement fait à son ordre, et cela, alors même que les marchandises ne seraient pas encore arrivées.

Mais il résulte de cette disposition qu'une vente faite par un facteur de marchandises dont il n'a pas encore la possession, et qui ne lui ont pas été consignées, ne vaudrait pas contre son mandant si celui-ci ne l'avait pas autorisé à les vendre.

La raison pour laquelle le facteur peut transférer la propriété des marchandises mises en sa possession, ou qui lui sont consignées, alors même que ceux qui les achètent de lui savent qu'il n'est qu'un mandataire, et qu'il n'est pas le propriétaire des marchandises, c'est que le fait seul que la possession des marchandises lui a été remise, ou qu'elles lui ont été consignées, fait présumer un mandat pour les vendre.

Art. 1740. Tout facteur à qui on a confié des effets et marchandises ou des documents qui en forment le titre, en est réputé propriétaire pour les fins suivantes, savoir :

1° Pour en consentir la vente ou un contrat tel que mentionné en l'article qui précède;

2° Pour conférer au consignataire des marchandises consignées par ce facteur, un privilège sur ces marchandises pour toute somme de

Art. 1740. Any agent entrusted with the possession of goods, or of the documents of title thereto, is deemed the owner thereof for the following purposes, that is to say :

1. To make a sale or contract, as mentioned in the last preceding article ;

2. To entitle the consignee of goods consigned by such agent, to a lien thereon for any money or negotiable security advanced or given

deniers ou valeur négociable avancée ou donnée par ce consignataire à tel facteur pour son usage, ou reçue par le facteur pour l'usage de tel consignataire, de la même manière que si ce facteur était le véritable propriétaire de ces marchandises;

3° Pour rendre valable tout contrat ou convention de nantissement, privilège ou sûreté, fait de bonne foi avec ce facteur, tant pour prêt primitif, avances ou paiement faits sur le nantissement de telles marchandises ou titres, que pour tout autre renouvellement d'avances à cet égard;

et

4° Pour rendre tels contrats obligatoires à l'égard du propriétaire des marchandises et de toutes autres personnes qui y sont intéressées, notwithstanding la connaissance que celui qui réclame le droit de gage ou privilège peut avoir qu'il ne contracte qu'avec un facteur.

by him to or for the use of such agent, or received for him by such agent for the use of the consignee, in like manner as if such agent were the true owner of the goods;

3. To give validity to any contract or agreement, by way of pledge, lien or security, made in good faith with such agent, as well for an original loan, advance or payment made upon the security of the goods or documents, as for any other or continuing advance in respect thereof;

4. To make such contract binding upon the owner of the goods and all other persons interested therein, notwithstanding the person claiming such pledge or lien had notice that he was contracting only with an agent.

Cet article n'est que le développement de l'article précédent. Remarquez que, pour la validité des contrats qui sont mentionnés ici, il faut que le facteur soit en possession des marchandises. Le texte ajoute *ou des documents qui en forment le titre*. Mais cela n'ajoute rien au texte, car comme vous le verrez dans l'article 1745, les documents en question sont des

écrits qui permettent de disposer en maître des marchandises. Par conséquent, leur possession équivaut à la possession matérielle des marchandises même.

Le premier contrat que le facteur est autorisé à faire par notre article, c'est le contrat que vous avez vu dans l'article 1739, c'est-à-dire, la vente des marchandises et la réception du prix.

Le deuxième contrat autorisé par notre article est plus difficile à comprendre. Voici le cas supposé. *Primus* remet à *Secundus* la possession de certaines marchandises pour les vendre à Québec. *Secundus*, trouvant qu'il pourrait les vendre plus avantageusement à Montréal, les y envoie consignés à *Tertius*. Sur la consignation de ces marchandises *Tertius* lui avance \$1,000, ou bien lui donne des effets de commerce; *Tertius* aura dans ce cas un droit de gage sur les marchandises, comme si ce droit de gage lui eût été conféré par *Primus* lui-même.

Que veulent dire les mots de notre article *ou reçu par le facteur pour l'usage de tel consignataire*? Voici le cas supposé: *Secundus* ayant consignés les marchandises de *Primus* à *Tertius*, celui-ci le charge de retirer pour lui \$1,000 que lui doit *Quartus*. *Tertius* les retire de *Quartus*; plus tard, *Secundus* devient insolvable. *Tertius* vend ensuite les marchandises de *Primus*; il a droit de se faire payer à même leur prix des \$1,000 qu'il a autorisé *Secundus* à toucher pour lui.

Le troisième contrat autorisé par notre article se présente dans les conditions que voici: *Primus* confie à *Secundus* la possession de certaines marchandises. *Secundus* emprunte \$1,000 de *Tertius*, et lui consent un billet, lui donnant en même temps les marchandises en gage pour en assurer le paiement. Ce contrat de gage sera valide.

Si le billet, au lieu d'être payé à son échéance est renouvelé par *Secundus*, les marchandises restent en gage pour garantir le paiement du renouvellement.

Mais je vous prie de remarquer que, pour que la dation en gage faite par *Secundus* puisse être opposée à *Primus*, il faut

que les avances ou le prêt fait à *Secundus*, ou bien le renouvellement du billet donné d'abord, aient eu lieu au moment de la dation en gage. Comme vous le verrez dans l'article 1744, le facteur n'a pas le droit de donner les marchandises en gage pour une dette antérieure.

Pour résumer, notre article dit qu'un facteur en possession réelle ou fictive de marchandises peut les vendre, les consigner à un tiers et les lui donner en gage pour des avances que ce tiers lui fait, ou pour le remboursement au tiers de sommes d'argent que celui-ci lui a permis de toucher; enfin il peut les donner en gage pour garantir les avances d'argent qui lui ont été faites.

On peut résumer tout cet article en moins de mots encore, en disant que le facteur mis en possession réelle ou fictive de marchandises a le droit de les vendre et de les donner en gage.

Du moment que le facteur a la possession des marchandises, les contrats que nous venons de voir sont valides quant aux tiers, même si ceux-ci savaient que le facteur n'était pas propriétaire des marchandises, et même si le mandant du facteur lui avait défendu de les vendre ou de les donner en gage, si les tiers avec lesquels il contracte sont de bonne foi, c'est-à-dire, ignorent cette défense.

Art. 1741. Dans le cas où une personne qui a un droit de gage ou privilège sur des marchandises ou documents qui en forment le titre, ou autres valeurs négociables, pour des avances antérieures sur un contrat avec le facteur, lui en fait remise en considération d'un droit de gage ou privilège sur d'autres marchandises, titres ou valeurs qui lui sont donnés en

Art. 1741. In case any person having a valid lien and security on any goods or documents of title or negotiable security in respect of a previous advance upon a contract with an agent, gives up the same to such agent, upon a contract for the pledge, lien or security of other goods, or of another document or security, by such agent delivered to

échange par ce facteur, pour remplacer le gage des marchandises, titres ou valeurs ainsi remis, alors ce nouveau contrat, s'il est fait de bonne foi, est réputé valable et fait en considération d'avances actuelles en argent, suivant les dispositions contenues en ce chapitre; mais le gage acquis par ce nouveau contrat, non plus que les marchandises, titres ou valeurs donnés en échange, ne peuvent excéder la valeur de ceux qui ont été libérés par l'échange.

him in exchange, to be held upon the same lien as the goods, document or security so given up, then, such new contract, if in good faith, is deemed a valid contract, made in consideration of a present advance in money, within the provisions of this chapter, but the lien acquired under such new contract, on the goods, document or security, deposited in exchange, cannot exceed the value of the goods, document or security, so delivered up and exchanged.

Voici le cas supposé par cet article: *Primus* remet à *Secundus*, qui est un facteur, la possession réelle ou fictive de marchandises. *Secundus* emprunte \$1,000 de *Tertius*, et lui donne les marchandises en gage en lui en transférant la possession réelle ou fictive. Plus tard, *Secundus* obtient d'autres marchandises de *Quartus*: voulant vendre les marchandises de *Primus* qu'il a ainsi données en gage, il dit à *Tertius*: Si voulez me les remettre je vais vous donner en gage à leur place d'autres marchandises d'une valeur suffisante; et il donne à *Tertius* les marchandises de *Quartus*. Le gage qu'il confère ainsi à *Tertius* sur les marchandises de *Quartus* sera valide.

On aurait pu objecter que, d'après l'article 1740, paragraphe 3, le facteur ne peut en général donner en gage des marchandises qui lui sont mises en mains que pour des avances qui lui sont faites, ou des dettes qu'il contracte au moment de la dation en gage, ou du renouvellement de l'obligation qu'il a contractée lors de la dation en gage; et il ne peut les donner en

gage pour une dette antérieure. Mais on a fait une exception pour le cas qui nous occupe, et comme vous le voyez, les marchandises de *Quartus* sont données en gage en réalité pour une dette antérieure de *Secundus*. Seulement, elles ne sont données en gage qu'à la place des marchandises de *Primus*.

Il n'est point nécessaire que les marchandises données en gage pour une dette antérieure à la place d'autres marchandises qui étaient déjà données en gage appartiennent à la même personne que ces dernières.

Mais pour que la dation en gage soit valide dans le cas que nous venons de voir, il faut 1° que *Tertius*, à qui les marchandises sont données en gage, soit de bonne foi, c'est-à-dire, que si *Quartus* a défendu à *Secundus* de donner ces marchandises en gage, il faut que *Tertius* ignore cette défense.

2° Il faut que la dette ainsi garantie par le gage des marchandises de *Quartus* ne dépasse pas la valeur des marchandises libérées du gage, et que la valeur des marchandises de *Quartus*, ainsi données en gage, ne dépasse point la valeur de celles qui sont dégagées.

Du moment que ces conditions se rencontrent, les choses sont traitées comme si les marchandises de *Quartus* étaient données en gage pour une avance ou un prêt faits au moment où elles sont données en gage.

Mais que faudrait-il décider si la dette pour laquelle les marchandises sont donnée en gage, ou si ces marchandises elles-mêmes, dépassaient en valeur les marchandises de *Primus*? Faudrait-il déclarer le contrat avec *Tertius* complètement nul : ou bien faudrait-il réduire le gage des marchandises de *Quartus* à la valeur de celles de *Primus*, et en réduire le gage au montant qui était originairement dû à *Tertius*? Je crois qu'il faut sans hésiter décider en ce dernier sens. En effet, le Code ne dit pas que l'opération est nulle, mais il dit seulement que le gage acquis par le nouveau contrat, non plus que les marchandises données en gage, ne peuvent dépasser la valeur de celles qui ont été libérées.

Art. 1742. Ne sont valides que les contrats mentionnés en ce chapitre, et les prêts, avances et échanges faits de bonne foi et sans avis que le facteur qui les contracte n'a pas d'autorité pour ce faire, ou qu'il agit de mauvaise foi à l'égard du propriétaire des marchandises.

Art. 1742. Such contracts only are valid as are mentioned in this chapter, and such loans, advances and exchanges only are valid as are made in good faith and without notice that the agent making the same has no authority so to do, or that he is acting in bad faith against the owner of the goods.

Comme nous l'avons vu dans les articles 1739, 1740 et 1741, les contrats de vente ou de gage faits par le facteur ne sont valides à l'égard de son mandant que s'ils sont faits de bonne foi de la part des tiers qui contractent avec lui. Et la bonne foi, chez ceux-ci, c'est l'ignorance de la défense qui a pu être faite au facteur par son mandant de vendre ou de donner en gage ses marchandises.

Vous voyez que la disposition de notre article n'est que la répétition de ce que vous aviez déjà vu.

Art. 1743. Les prêts, avances et échanges de bonne foi, quoique faits avec la connaissance que le facteur n'est pas le propriétaire, mais sans avis qu'il agit sans autorité, lient le propriétaire et toutes autres personnes intéressées dans les marchandises, titres ou valeurs, suivant le cas.

Art. 1743. Loans, advances and exchanges in good faith, though made with notice of the agent not being the owner, but without notice of his acting without authority, bind the owner and all other persons interested in the goods, documents or security, as the case may be.

Ceci est encore une répétition des articles précédents, surtout des articles 1739 et 1740.

Art. 1744. Les dettes antérieures dûes par le facteur à qui on a confié des marchandises ou documents qui en forment les titres, ne peuvent justifier l'octroi d'un privilège ou droit de gage sur telles marchandises ou titres à icelles; et tel agent ne peut se départir des ordres formels ou des pouvoirs qu'il a reçus de son principal en ce qui concerne telles marchandises.

Art. 1744. No antecedent debt owed by an agent entrusted with the possession of goods or the documents of title thereto, can be the subject of any lien or pledge of such goods or documents, nor can the agent for any purpose relating to such goods deviate from the orders or authority received from his principal.

Ceci est une répétition de ce que dit le paragraphe 3 de l'article 1740. Vous vous rappelez, en effet, que ce paragraphe dit que le facteur ne peut donner en gage les marchandises qui lui sont remises, que pour des avances qui lui sont faites au moment de la dation en gage, ou pour le renouvellement de la dette contractée par ces avances. La raison pour laquelle on ne permet pas au facteur d'engager les marchandises pour une dette antérieure, c'est qu'alors le tiers qui contracte avec lui ne peut pas prétendre qu'il a consenti à prêter au facteur seulement sur la foi du gage que celui-ci lui donnait, puisqu'il l'avait déjà accepté comme son débiteur. Or c'est précisément la raison pour laquelle partout ailleurs le facteur a le droit d'agir comme propriétaire.

Quand on dit que le facteur ne peut se départir des ordres qui lui ont été données, ceci ne veut pas dire que s'il y désobéit les contrats qu'il fait seront nuls, même en face des tiers, car nous avons vu le contraire; cela signifie seulement, qu'entre lui et son mandant, s'il désobéit à ses instructions il est responsable de tous les dommages qui en peuvent résulter pour ce mandant.

Art. 1745. Tout connaissance, reçu ou ordre d'un garde-magasin ou garde-quai pour la délivrance d'effets, tout certificat d'inspection de potasse ou de perlasse, et tout document en usage dans le cours ordinaire des affaires comme faisant preuve de la possession ou droit de disposer de quelques marchandises, ou comportant une autorisation, par le moyen de l'endossement ou de la livraison, au possesseur de tel document de céder ou recevoir les marchandises représentées par tel document, est réputé un titre dans le sens des dispositions contenues en ce chapitre.

Art. 1745. Bills of lading, warehouse-keepers or wharfinger's receipts or orders for delivery of goods, bills of inspection of potash or pearl-ash, and all other documents used in the ordinary course of business, as proof of the possession or control of goods, or purporting to authorize, either by endorsement or by delivery, the possessor of any such document to transfer or receive goods thereby represented, are deemed documents of title within the provisions of this chapter.

On peut résumer tout ce long article en disant que la remise de n'importe quel document qui permet de disposer des marchandises en maître équivaut à la possession matérielle des marchandises elles-mêmes.

Art. 1746. Tout facteur porteur d'un semblable titre, soit qu'il le tienne immédiatement du propriétaire des effets, ou qu'il l'ait obtenu à raison de la possession qui lui a été confiée des marchandises ou titres à icelles, est réputé saisi de la pos-

Art. 1746. Any agent possessed of any document or title, whether derived immediately from the owner of the goods, or obtained by reason of the agent having been entrusted with the possession of the goods, or of any document or title thereto,

session des marchandises re- présentées par tels titres.	is deemed to be entrusted with the possession of the goods represented by such document of title.
---	--

Le facteur est réputé avoir la possession des marchandises s'il a obtenu de leur propriétaire lui-même un des documents mentionnés dans l'article 1745. Il en est de même s'il en a obtenu la possession d'un tiers. Par exemple, *Primus* confie la possession d'un train de bois à *Secundus*, à qui il est consigné: *Secundus* met ce bois dans une anse, et obtient un reçu de *Tertius*, gardien de l'anse. Il est réputé avoir continué de garder la possession comme s'il en avait la détention, et il peut transporter à un autre le reçu qu'il a ainsi obtenu, comme garantie d'avances que cet autre lui fait.

Autre exemple: *Primus*, marchand de Liverpool, a consigné à *Secundus*, marchand à commission à Québec, des marchandises. *Secundus* les met dans un entrepôt de la douane, et se fait donner un reçu du gardien de l'entrepôt. Là encore, *Secundus* est réputé avoir la possession des marchandises, comme il l'avait avant de les mettre en entrepôt.

Art. 1747. Tout contrat conférant un droit de gage ou privilège sur un document formant titre est réputé nantissement, ou constitution de privilège sur les marchandises auxquelles le titre se rapporte, et le facteur est réputé possesseur des marchandises ou titres, soit qu'ils soient actuellement sous sa garde ou qu'ils soient entre les mains d'une autre personne agissant pour lui et sujette à son contrôle.

Art. 1747. Any contract pledging or giving a lien upon any document of title, is deemed a pledge of and lien upon the goods to which it relates, and the agent is deemed the possessor of the goods or documents of title, whether the same be in his actual custody or be held by any other person for him or subject to his control.

Cet article contient deux dispositions distinctes: *Primus* consigne des marchandises à *Secundus*, et lui en envoie le connaissance fait à l'ordre de *Secundus*. *Secundus* emprunte \$1,000 de *Tertius*, lui endosse et lui remet le connaissance à titre de gage; *Tertius* aura un véritable gage sur les marchandises pour garantir le remboursement de ses \$1,000.

Ceci était bien inutile à dire puisque, comme nous l'avons vu déjà plusieurs fois, ce connaissance donne à *Secundus* la possession des marchandises, et que cette possession lui donne le droit de les donner en gage.

La deuxième partie de l'article ne fait qu'appliquer une règle élémentaire. *Primus* consigne des marchandises à *Secundus*, qui est un marchand à commission. Vous savez que *Secundus* en est en possession dès qu'elles sont arrivées, ou même qu'il en a reçu le connaissance. Il dépose ce connaissance chez *Tertius* pour le mettre en sûreté; il ne perd point alors la possession des marchandises, puisqu'il en garde toujours le contrôle, et qu'il peut les avoir quand il voudra.

Art. 1748. Lorsqu'un prêt ou des avances sont faits de bonne foi à un facteur nanti et en possession de marchandises ou titres, sur la foi d'un contrat par écrit pour la consignation, le dépôt, le transport ou la délivrance de telles marchandises ou titres, qui sont de fait reçus par la personne qui fait le prêt ou les avances soit au temps même du contrat ou à une époque subséquente, sans avis que le facteur n'est pas autorisé à consentir de gage ou nantissement, tels prêt ou avances sont censés faits sur le nantis-

Art. 1748. When a loan or advance is made in good faith, to an agent entrusted with and in possession of goods or documents of title, on the faith of any contract in writing to consign, deposit, transfer or deliver such goods or documents of title, and the same are actually received by the person making the loan or advance, either at the time of the contract or at a time subsequent thereto, without notice that the agent is not authorized to make the pledge or security, such loan or advance is deemed a loan

sement de ces marchandises or advance upon the security
ou titres, dans le sens des dis- of the goods or documents of
positions du présent chapitre. title within the provisions of
this chapter.

Voici le cas supposé par cet article: *Primus* consigne à *Secundus* la cargaison d'un navire, et lui envoie le connaissance fait à l'ordre de *Secundus* lui-même. *Secundus* dépose le connaissance dans une banque, puis il emprunte \$1,000 de *Tertius* sur la promesse de lui donner ce connaissance en gage. Plus tard il endosse le connaissance et le remet à *Tertius*. Celui-ci aura un droit de gage sur les marchandises.

Mais pour que le droit de gage soit valide en ce cas, il faut ou bien que *Primus* n'ait point défendu à *Secundus* de donner ses marchandises en gage, ou bien que sa défense n'ait point été connue de *Tertius*.

Art. 1749. Tout contrat fait soit directement avec le facteur, ou avec son commis ou autre personne de sa part, est censé un contrat fait avec tel facteur.

Art. 1749. Every contract, whether made directly with the agent or with a clerk or other person on his behalf, is deemed a contract with such agent.

Ceci n'était point inutile à dire. Le facteur est un mandataire, or le mandataire n'a pas le droit de se substituer une autre personne.

Art. 1750. Tout paiement fait soit en argent, en lettres de change ou autres valeurs négociables, est censé une avance dans le sens de ce chapitre.

Art. 1750. Every payment, whether made by money, bill of exchange or other negotiable security, is deemed an advance within the provisions of this chapter.

La disposition de cet article allait de soi. Les effets dont il parle peuvent à n'importe quel moment être convertis en

argent. Il en est autrement de marchandises ordinaires et des effets qui ne sont point négociables, par exemple, les obligations notariées.

Art. 1751. Tout facteur en possession de marchandises ou titres, ainsi qu'il est dit ci-dessus, est, pour les fins de ce chapitre, censé en avoir été chargé par le propriétaire, à moins de preuve contraire.

Art. 1751. Every agent in possession of goods or documents as aforesaid is for the purposes of this chapter taken to be entrusted therewith by the owner, unless the contrary is shewn in evidence.

Dans tout ce que nous avons vu jusqu'à présent, la possession des marchandises est supposée avoir été donnée au facteur par le propriétaire de ces marchandises; mais, comme vous le voyez, il en est de même si elle lui est confiée par un autre que le propriétaire qui a cette possession. Et cela, alors même que celui qui est ainsi en possession a reçu une défense du propriétaire des marchandises d'en disposer. Tel serait, par exemple, le cas d'un dépositaire des marchandises, ou du connaissance qui permet d'en disposer.

Art. 1752. Rien de contenu dans ce chapitre ne diminue ni n'affecte la responsabilité civile du facteur pour contrevention à ses obligations, ou inexécution des ordres ou des pouvoirs qu'il a reçus.

Art. 1752. Nothing contained in this chapter lessens or affects the civil responsibility of the agent for the breach of any obligation, or the non-fulfilment of his orders or authority.

La disposition de cet article s'impose: les instructions que le commettant donne à son préposé ne lient point les tiers qui ne les connaissent pas, mais elles sont obligatoires entre les parties.

Art. 1753. Nonobstant ce qui est contenu dans les articles qui précèdent, le propriétaire peut en tout temps, avant qu'ils soient vendus, racheter les marchandises ou titres mis en gage comme il vient d'être dit, en remboursant le montant ou en restituant les valeurs pour lesquelles ils sont engagés, et en payant au facteur les deniers pour sûreté desquels ce facteur a droit de retenir les marchandises et titres par privilège à l'encontre du propriétaire; ou bien il peut recouvrer de la personne à qui les marchandises ou titres ont été donnés en gage ou qui y a un privilège tout reliquat de deniers restant entre ses mains sur le produit des marchandises, déduction faite du montant assuré par le contrat.

Art. 1753. Notwithstanding any of the foregoing articles, the owner may redeem any goods or documents of title pledged as aforesaid, at any time before the same have been sold, upon repayment of the amount of the lien thereon or restoration of the securities in respect of which the lien exists, and upon payment or satisfaction to the agent, of any sum of money for or in respect of which such agent is entitled to retain the goods or documents by way of lien against such owner; or he may recover from the person with whom any goods or documents have been pledged, or who has any lien thereon, any balance or sum of money remaining in his hands as the produce of the sale of the goods, after deducting the amount of the lien under the contract.

Les dispositions qui précèdent ont seulement pour but de protéger les tiers qui traitent avec le facteur. En conséquence, du moment que les tiers n'en doivent pas souffrir elles ne doivent pas s'appliquer.

Le commettant peut donc reprendre ses marchandises en remboursant les avances pour lesquelles elles ont été données en gage, et ce qui est dû au facteur comme mandataire. Vous avez vu que pour ce qui lui est ainsi dû il a

un droit de rétention et un privilège.¹ Si les marchandises ont été vendues par le facteur, il est évident que son mandant ne peut pas les reprendre, mais alors il a droit de se faire payer ce qui reste dû sur le prix, déduction faite de ce qui peut être dû au tiers à qui elles ont été données en gage. En un mot, le propriétaire peut se faire rendre ses marchandises soit avant, soit après qu'elles ont été vendues, mais il faut en tout cas qu'il paie les dettes pour lesquelles elles ont été engagées, et il ne peut attaquer la vente si elles ont été vendues.

Mais lorsque le facteur ayant vendu les marchandises dont il a été mis en possession, le prix en est encore dû pour le tout ou pour une partie, le propriétaire qui ne peut plus se faire rendre ses marchandises a droit à ce qui reste dû sur leur prix. Comment peut-il exercer ce droit? A-t-il une action directe contre le tiers qui les a achetées? Ou bien doit-il se contenter de prendre une saisie-arrêt entre les mains de ce tiers? Il faut, je crois, décider sans hésiter qu'il a une action directe contre le tiers qui les a achetées. Ce droit lui est donné clairement par le texte de notre article, lorsqu'il dit qu'il peut recouvrer de la personne à qui les marchandises ont été données en gage le reliquat qui peut être dû sur leur prix. C'est bien aussi l'esprit de cet article, car s'il voulait dire que le propriétaire des marchandises a simplement le droit de pratiquer une saisie-arrêt entre les mains du tiers qui doit une balance du prix, cette disposition serait parfaitement inutile puisque c'est là le droit commun.

Art. 1754. Dans le cas de faillite du facteur, et dans le cas du rachat des marchandises par le propriétaire, ce dernier est censé, quant aux deniers qu'il a payés pour le compte du facteur sur ce rachat, les avoir payés pour le

Art. 1754. In case of the bankruptcy of any agent, and in case the owner of the goods redeem the same, he is held, in respect of the sum paid by him on account of the agent for such redemption, to have paid

¹ C. C., arts 1713, 1723 et 1794.

compte de ce facteur avant sa faillite; ou, si les marchandises n'ont pas été ainsi rachetées, le propriétaire est considéré comme un créancier du facteur pour la valeur des marchandises ainsi données en gage, du jour du nantissement; et dans l'un ou l'autre cas, il peut faire valoir ou opposer en compensation, la somme ainsi payée, ou la valeur des marchandises, suivant le cas.

the same for the use of such agent before his bankruptcy, or in case the goods have not been so redeemed, the owner is deemed a creditor of the agent for the value of the goods so pledged at the time of the pledge, and may in either case claim or set off the sum so paid, or the value of such goods as the case may be.

Voici le cas supposé par cet article: *Primus* consigne pour \$5,000 de charbon à *Secundus*. *Secundus* le donne en gage à *Tertius* pour une avance de \$1,000 que celui-ci lui a faite. *Primus* paie les \$1,000 à *Tertius*, et reprend son charbon en vertu de l'article 1753. *Secundus* lui doit la somme de \$1,000 qu'il a été obligé de payer pour reprendre son charbon. *Secundus* tombe ensuite en faillite. *Primus* pourra-t-il opposer cette dette en compensation d'une dette que lui-même doit à *Secundus*, je suppose, pour des marchandises que *Secundus* lui a vendues? En général, il n'y a plus de compensation avec un débiteur en faillite. Mais dans le cas qui nous occupe la compensation aura lieu comme si elle s'était effectuée avant la faillite.

Cet article règle un autre cas. *Primus*, au lieu de dégager sa marchandise en payant la somme pour laquelle elle a été donnée en gage, la laisse vendre dans la faillite; il a droit de venir à la faillite comme créancier pour la valeur de la marchandise dont il avait remis la possession au facteur.

CHAPITRE VI.

DE L'EXTINCTION DU MANDAT.

Art. 1755. Le mandat se termine :

- 1° Par la révocation ;
- 2° Par la renonciation du mandataire ;
- 3° Par la mort naturelle ou civile du mandant ou du mandataire ;
- 4° Par l'interdiction, la faillite ou autre changement d'état par suite duquel la capacité civile de l'une ou l'autre des parties est affectée ;
- 5° Par l'extinction du pouvoir dans le mandant ;
- 6° Par l'accomplissement de l'affaire, ou l'expiration du temps pour lequel le mandat a été donné ;
- 7° Par autres causes d'extinction communes aux obligations.

Art. 1755. Mandate terminates :

1. By revocation ;
2. By the renunciation of the mandatary ;
3. By the natural or civil death of the mandator or mandatary ;
4. By interdiction, bankruptcy, or other change in the condition of either party by which his civil capacity is affected ;
5. By the cessation of authority in the mandator ;
6. By the accomplishment of the business or the expiration of the time for which the mandate is given ;
7. By other causes of extinction common to obligations.

N. 2003.

La première cause de cessation du mandat est la révocation qu'en fait le mandant. Ordinairement l'une des parties à un contrat ne peut pas l'annuler sans le consentement de l'autre partie. Vous voyez qu'il en est autrement du mandat. La raison de cette différence est que le mandat a pour point de départ la confiance du mandant dans le mandataire. Si cette confiance cesse d'exister chez le mandant, le mandat ne doit pas se continuer.

Les articles 1756, 1757 et 1759 donnent les détails de cette cause de cessation du mandat, ainsi que de sa cessation par la renonciation du mandataire.

La mort naturelle du mandant met fin au mandat pour la même raison que sa révocation par le mandant, parce que cette mort ouvre la succession du mandant, et que l'héritier peut ne point avoir dans le mandataire la même confiance qu'avait le mandant.

Pour la même raison la mort du mandataire met fin au mandat, parce que son héritier peut ne point mériter la même confiance que lui, et peut aussi ne point avoir la même amitié qu'il avait pour le mandant.

Quant à la mort civile, vous savez qu'elle n'existe plus, et qu'elle est remplacée par la dégradation civique. Cette dégradation civique produit sur le mandat le même effet que la mort civile.

On comprend parfaitement pourquoi l'interdiction, la faillite et la déconfiture, soit du mandant, soit du mandataire, mettent fin au mandat. L'interdiction, si elle ne met pas l'interdit dans l'impossibilité absolue de contracter, le rend restituable contre ses contrats, et l'on comprend que le mandant n'aime pas à avoir comme mandataire un interdit. Et, d'un autre côté, le mandataire serait dans une fausse position s'il devait continuer d'être mandataire alors que son mandant serait interdit.

Comme le Code ne dit pas de quelle interdiction il parle, il faut en conclure qu'il veut parler de toutes les interdictions reconnues par le Code Civil.

On comprend facilement pourquoi la faillite ou la déconfiture de l'une des parties au mandat met fin à celui-ci. C'est qu'elles mettent en danger le recours que l'autre partie pourrait avoir à exercer contre le failli ou l'insolvable.

Le changement d'état dont il est question dans notre article se réalise lorsqu'une femme qui n'était point mariée se marie.

L'extinction du mandat a lieu par cessation de pouvoir du mandant, lorsque, par exemple, le mandataire ayant reçu le pouvoir de se substituer une autre personne, s'en est substitué

une, et que son mandat prend fin ; le mandat du substitué prend fin aussi. Il en est de même encore lorsque le mandat ayant été donné par un tuteur sa tutelle prend fin, ou bien lorsqu'il a été donné par un mari relativement aux biens de sa femme, et que son mariage est dissout, ou bien qu'une séparation de corps ou de biens a lieu entre les conjoints.

Il va de soi que le mandat prenne fin par l'accomplissement de l'affaire pour laquelle il a été donné, puisqu'alors il n'a plus d'objet.

La dernière cause de cessation du mandat indiquée par notre article n'en est pas une. Les obligations qui naissent du mandat s'éteignent sans doute comme toutes les autres obligations. Mais ce n'est pas de cela qu'il s'agit ici ; il s'agit de savoir quand le mandat cesse de produire des obligations. Or il ne cesse pas de produire des obligations par les causes qui éteignent les obligations.

L'erreur que nos codificateurs ont commise ici est la même que celle qu'ils ont déjà commise quant au louage, et que je vous ai signalée en vous expliquant l'article 1655.

Art. 1756. Le mandant peut en tout temps révoquer son mandat et obliger le mandataire à lui remettre la procuration si elle ne porte pas minute.

Art. 1756. The mandator may at any time revoke the mandate, and oblige the mandatory to return to him the procuration, if it be an original instrument.

N. 2004.

La première partie de cet article vous est déjà connue, mais quelle est la raison pour laquelle le mandant peut obliger son mandataire à lui remettre la procuration sous seing privé qu'il lui a donnée ? C'est parce que si le mandataire gardait cette procuration il pourrait s'en servir pour faire avec des tiers des contrats qui lieraient son mandant, s'il s'agissait de tiers qui ignoreraient la révocation du mandat.

Le Code ne parle pas de la remise d'une procuration authentique, parce que cette remise n'empêcherait pas le mandataire de commettre la fraude que je viens de supposer.

Mais que devrait faire le mandant si son mandataire, bien que mis en demeure de lui remettre la procuration sous seing privé qu'il lui avait confiée, refusait de le faire? Il pourrait intenter contre lui une action dans laquelle il demanderait qu'il soit condamné à la lui remettre sans délai, et à ce que faute par lui de la lui remettre le jugement tint lieu de telle remise. Ce jugement, en effet, constaterait publiquement la révocation du mandat.

Art. 1757. La constitution d'un nouveau mandataire pour la même affaire vaut révocation du premier à compter du jour où elle lui a été notifiée.

Art. 1757. The appointment of a new mandatary for the same business has the effect of a revocation of the first appointment from the day on which the former mandatary has been notified of the new appointment.

N. 2006.

La révocation du mandat peut être expresse ou tacite. Elle se fait tacitement par la constitution d'un nouveau mandataire. Mais il faut que cette nomination d'un nouveau procureur soit notifiée au mandataire, et, quant à celui-ci, la révocation n'existe qu'à compter de la réception de cette notification.

Art. 1758. Si l'avis de la révocation n'a été donné qu'au mandataire, elle ne peut affecter les tiers qui, dans l'ignorance de cette révocation, ont traité avec lui, sauf au mandant son recours contre celui-ci.

Art. 1758. If notice of the revocation be given to the mandatary alone, it does not affect third persons who in ignorance of it have contracted with the mandatary, saving to the mandator his right against the latter.

C. 1728; N. 2005.

Non seulement il faut que la révocation du mandat soit notifiée au mandataire, mais il faut aussi qu'elle soit notifiée aux

tiers ; autrement elle est sans effet contre eux s'ils n'en ont point eu connaissance. Nous avons vu, en effet, que les contrats faits avec le mandataire par des tiers qui ignorent sa révocation lient le mandant.

Si la révocation du mandat est sans effet quant aux tiers qui l'ignorent, il va de soi qu'elle produit tout son effet entre le mandant et le mandataire. Si donc celui-ci fait des contrats qui causent du préjudice au mandant, il est responsable envers lui du dommage qui en est la conséquence.

Art. 1759. Le mandataire peut renoncer au mandat qu'il a accepté en en donnant dûment avis au mandant. Néanmoins, si cette renonciation préjudicie au mandant, le mandataire est responsable des dommages, à moins qu'il n'y ait un motif raisonnable pour cette renonciation. Si le mandat est salarié le mandataire est responsable, conformément aux règles générales relatives à l'inexécution des obligations.

Art. 1759. The mandatary may renounce the mandate after acceptance, on giving due notice to the mandator. But if such renunciation be injurious to the latter, the mandatary is answerable in damages, unless there is a reasonable cause for the renunciation. If the mandatary be acting for a valuable consideration he is liable according to the general rules relating to the inexecution of obligations.

N. 2007.

Il était inutile de dire que le mandataire qui veut renoncer à son mandat doit notifier sa renonciation à son mandant : c'est, en effet, un principe élémentaire de droit que les déclarations de volonté sont sans effet si elles ne sont pas faites à la partie qu'on en veut affecter.

Il ne faut point que la renonciation nuise au mandant. En conséquence, si elle a lieu sans raison et cause du dommage au mandant, il a droit de s'en faire indemniser par son mandataire.

J'ai dit si la renonciation a lieu sans raison, car si le mandataire a des motifs raisonnables de renoncer au mandat, il doit pouvoir y renoncer, alors même que cela causerait du dommage à son mandant. C'est un service d'ami qu'il rend à celui-ci, et ce service ne doit pas être pour lui une cause de ruine ou de perte.

Un motif raisonnable de renoncer au mandat serait, par exemple, une grande entreprise que le mandataire aurait faite, et qui le forcerait de s'absenter.

Mais, comme vous le voyez, le mandataire ne peut ainsi renoncer impunément à son mandat pour des motifs raisonnables que si son mandat est gratuit; s'il est salarié il n'a pas le droit d'y renoncer; et s'il y renonce il est responsable de tous les dommages qui peuvent résulter au mandant du fait qu'il n'accomplit pas son mandat.

Art. 1760. Les actes du mandataire, faits dans l'ignorance du décès du mandant ou de toute autre cause qui pouvait mettre fin au mandat, sont valides.

Art. 1760. Acts of the mandatary, done in ignorance of the death of the mandator or other cause whereby the mandate is extinguished, are valid.

C. 1721; N. 2008.

Ceci n'est qu'une répétition de ce que vous avez vu dans les articles 1721 et 1728.

Art. 1761. Les représentants légaux du mandataire, qui connaissent le mandat, et qui ne sont pas dans l'impossibilité d'agir par cause de minorité ou autrement, sont tenus de notifier son décès au mandant et de faire dans les affaires commencées tout ce

Art. 1761. The legal representatives of the mandatary, having a knowledge of the mandate and not being incapacitated by minority or otherwise, are bound to give notice of his death to the mandator and to do, in business already begun, what-

qui est immédiatement nécessaire pour prévenir les pertes auxquelles le mandant pourrait être exposé. N. 2010.

La disposition de cet article est l'application aux héritiers du mandataire de ce qui est dit pour le mandataire lui-même dans l'article 1709. Sans cette disposition, le mandat ayant pris fin par le décès du mandataire, il ne produirait aucune obligation pour les héritiers de celui-ci. Mais cela pourrait avoir pour effet de causer des pertes très sérieuses au mandant; et comme le mandat est un contrat dans lequel la plus grande bonne foi doit régner, le législateur a estimé qu'il était juste d'imposer aux héritiers du mandataire les deux obligations mentionnées dans notre article.

La première de ces obligations consiste à avertir le mandant du décès de son mandataire, afin qu'il puisse, soit constituer un autre mandataire, soit faire lui-même l'affaire dont il avait chargé son mandataire décédé.

La seconde obligation des héritiers du mandataire consiste à faire, dans les affaires commencées, ce qui est immédiatement nécessaire pour empêcher des pertes que pourrait souffrir le mandant. Par exemple; *Secundus*, qui a été chargé par *Primus* de vendre une certaine quantité de marchandises et d'en recevoir le prix, a vendu les marchandises mais n'en a pas encore touché le prix. Ses héritiers devront le faire payer s'il y a danger que l'acheteur ne devienne insolvable.

Notre article ne dit rien des affaires qui ne sont point commencées, mais qui sont une suite nécessaire de celles déjà faites. Faut-il dire qu'il est obligé de les faire? Je crois qu'il faut décider dans la négative, parceque la disposition de notre article constitue une exception, et que les exceptions ne peuvent s'étendre par analogie.

Pour que les deux obligations de notre article existent pour les héritiers du mandataire, il faut deux conditions: 1° Qu'ils connaissent l'existence du mandat. En conséquence, ils ne sont pas obligés s'ils ignorent que le défunt était mandataire.

2° Il faut que ces héritiers ne soient point incapables d'agir pour cause de minorité ou autrement. Cet *autrement* comprend l'interdiction de l'héritier du mandataire, son état de femme mariée.

TITRE IX

DU PRÊT.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Art. 1762. Il y a deux sortes de prêts :

1° Le prêt des choses dont on peut user sans les détruire, appelé *prêt à usage* ou *commodat* ;

2° Le prêt des choses qui se consomment par l'usage qu'on en fait, appelé *prêt de consommation*.

Art. 1762. Loans are of two kinds :

1. The loan of things which may be used without being destroyed, called loan for use (*commodatum*) ;

2. The loan of things which are consumed by the use made of them, called loan for consumption (*mutuum*).

N. 1874.

Le commodat et le prêt de consommation sont très mal distingués dans cet article quant aux choses qui peuvent en être l'objet.

Il peut y avoir un contrat de commodat alors que ce contrat a pour objet des choses de consommation. Par exemple, *Primus*, qui est un marchand de vin, emprunte de son confrère une bouteille de vin pour s'en servir seulement pour la montre, pour l'étalage, en attendant qu'il en ait une à lui même. En ce cas, la bouteille de vin devant être rendue en nature, le contrat qui intervient est un véritable contrat de commodat.

D'un autre côté, il peut y avoir un prêt de consommation lorsque le chose qui fait l'objet du prêt est une chose dont on

peut se servir sans la consommer. Par exemple, comme cela arrive tous les jours dans le commerce, un libraire emprunte d'un confrère cinq exemplaires d'un ouvrage qu'il trouve à vendre; bien qu'il s'agisse d'une chose dont on peut se servir sans la détruire, le contrat qui intervient est un contrat de prêt de consommation, parceque ce qui doit être rendu ce ne sont pas les livres qui ont été prêtés, mais d'autres exemplaires du même livre. Pour être exact, il faut dire que le commodat est le prêt d'une chose qui doit être rendue dans son individualité. Au contraire, le prêt de consommation est le prêt d'une chose qui doit être rendue dans son espèce.

CHAPITRE I.

DU PRÊT À USAGE OU COMMODAT.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Art. 1763. Le prêt à usage est un contrat par lequel l'une des parties, appelée le prêteur, livre une chose à une autre personne appelée l'emprunteur, pour s'en servir gratuitement pendant un temps et ensuite la rendre au prêteur.

Art. 1763. Loan for use is a contract by which one party, called the lender, gives to another, called the borrower, a thing to be used by the latter gratuitously for a time, and then to be returned by him to the former.

N. 1875, 1876.

Le prêt à usage ou commodat est un contrat par lequel une personne s'engage à rendre, après s'en être servie, une chose qu'une autre personne lui remet pour s'en servir gratuitement. Par exemple : *Primus* prête à *Secundus* son cheval pour aller faire une promenade à Beauport.

La définition que donne notre article est absolument insuffisante. Comme il s'agit d'un contrat, il doit nécessairement produire une obligation; or on ne voit aucune obligation pro-

duite par le contrat dont la définition est donnée dans cet article.

Art. 1764. Le prêteur demeure propriétaire de la chose prêtée.

Art. 1764. The lender continues to be the owner of the thing lent.

N. 1877.

Il est bien inutile de dire que le prêteur, lorsqu'il est propriétaire de la chose prêtée, en garde la propriété, puisqu'il en a seulement permis l'usage à l'emprunteur.

Cet article implique aussi une erreur, car il laisse entendre que le prêteur est nécessairement propriétaire de la chose prêtée; or telle n'est pas la vérité: quelqu'un qui n'est pas propriétaire d'une chose, comme, par exemple, un usufruitier, peut parfaitement la prêter, et le contrat de prêt qu'il fait produit exactement les mêmes effets que s'il en était le propriétaire.

Art. 1765. Tout ce qui peut être l'objet du contrat de louage peut l'être du prêt à usage.

Art. 1765. Every thing may be loaned for use which may be the object of the contract of lease or hire.

C. 1605, 1606; N. 1878.

Ce que dit cet article est vrai, mais il n'est pas suffisant. Il faut dire que le commodat peut avoir pour objet toute chose dont on peut se servir et la rendre en nature.

En quoi le commodat diffère-t-il du louage de choses? Il en diffère en ce que, dans le commodat, l'emprunteur obtient gratuitement l'usage de la chose prêtée, alors que, dans le louage, le locataire doit nécessairement payer une rémunération au locateur pour l'usage de la chose que celui-ci s'engage à lui procurer.

Il y a une autre différence essentielle entre le louage de choses et le commodat: c'est que, comme vous l'avez vu, dans le louage de choses le locateur s'engage à faire jouir le loca-

taire de la chose louée; il est donc obligé de faire tout ce qui est nécessaire pour lui procurer cette jouissance. Dans le commodat, au contraire, le prêteur ne s'engage à rien; il ne s'oblige pas à faire jouir l'emprunteur de la chose prêtée; il consent seulement à ce qu'il s'en serve gratuitement.

SECTION II.

DES OBLIGATIONS DE L'EMPRUNTEUR.

Art. 1766. [L'emprunteur est tenu de veiller en bon père de famille à la garde et à la conservation de la chose prêtée.]

Il ne peut s'en servir qu'à l'usage pour lequel elle est destinée par sa nature ou par la convention.

Art. 1766. [The borrower is bound to bestow the care of a prudent administrator in the safe-keeping and preservation of the thing loaned].

He cannot apply the thing to any other use than that for which it is intended by its nature or by agreement.

N. 1880.

Le commencement de cet article n'est que l'application de la règle que nous avons vue sur la prestation des fautes dans l'article 1064. Cette règle consiste à dire que le débiteur obligé de donner une chose doit la garder jusqu'au moment où il doit la rendre, et qu'il doit la garder avec tout le soin d'un bon père de famille.

L'emprunteur a le droit de se servir de la chose empruntée, parceque c'est précisément pour cela qu'il l'a empruntée, mais il ne peut s'en servir que pour l'usage auquel elle est destinée.

La destination de la chose peut être indiquée par sa nature ou par la convention des parties. Il est bien évident, par exemple, que s'il a été convenu que l'emprunteur se servirait du cheval qui lui est prêté pour aller à Beauport, il n'aurait pas le droit de s'en servir pour aller au Lac St-Charles.

Mais la destination d'une chose peut être indiquée par sa nature même. Par exemple, *Primus* prête à *Secundus* un che-

val de selle; *Secundus* n'aura pas le droit de s'en servir pour labourer, ou transporter des charges. La question réglée par notre article s'est présentée souvent de la manière suivante: *Primus* prête une maison à *Secundus* pour y habiter avec sa famille; *Secundus* n'a pas le droit d'y recevoir des pensionnaires.

Art. 1767. Si l'emprunteur emploie la chose à un autre usage que celui auquel elle est destinée ou pour un temps plus long qu'il ne le devait, il est tenu de la perte arrivée même par cas fortuit.

Art. 1767. If the borrower apply the thing to any other use than that for which it is intended, or use it for a longer time than is agreed upon, he is liable for the loss of it arising even from a fortuitous event.

N. 1881.

La disposition de cet article est la sanction de l'article précédent. Si l'emprunteur se sert de la chose prêtée plus longtemps que le temps fixé pour s'en servir, ou s'il l'emploie à un usage auquel elle n'est point destinée, il s'en sert illégalement, et alors il répond même du cas fortuit.

Mais il faut qu'il s'agisse d'un cas fortuit qui ne serait point arrivé si l'emprunteur n'eût point violé son obligation. Par exemple, un cheval emprunté est tué par la foudre chez l'emprunteur après l'expiration du temps fixé, ou bien il est tué dans une collision avec une autre voiture ou avec un convoi de chemin de fer, alors que l'emprunteur s'en servait pour faire un voyage autre que celui pour lequel il l'avait emprunté; celui-ci est responsable de sa perte, parcequ'il est le résultat de son manquement à son obligation. Mais si ce cheval meurt après l'expiration du temps fixé, ou pendant l'usage illégal qu'en fait l'emprunteur, mais d'une maladie dont il serait également mort chez le prêteur, l'emprunteur n'est pas responsable de sa perte.

Art. 1768. Si la chose prêtée périt par un cas fortuit

Art. 1768. If the thing lent be lost by a fortuitous

dont l'emprunteur pouvait la garantir en employant la sienne propre, ou si, ne pouvant conserver que l'une des deux, il a préféré sauver la sienne, il est tenu de la perte.

event from which the borrower might have preserved it by using his own, or if being unable to save both things he prefer to save his own, he is liable for the loss.

N. 1882.

Cet article va plus loin que la règle générale que vous avez vue sur la prestation des fautes. Comme vous le voyez, il rend l'emprunteur responsable de la perte de la chose empruntée, alors même qu'il en a eu tous les soins d'un bon père de famille. Voici le cas supposé par cet article: *Primus* a prêté à *Secundus* un cheval; pendant que le cheval est à l'écurie de *Secundus*, l'écurie est détruite par un incendie qui a éclaté dans le voisinage. Pendant l'incendie, *Secundus* a juste le temps de sauver un des deux chevaux qui s'y trouvent, mais au lieu de sauver le cheval emprunté il sauve le sien; le Code le déclare responsable de la perte du cheval emprunté, et cela, sans distinguer si ce cheval valait plus ou moins que le sien. Il est bien évident que, s'il valait moins, on ne peut pas lui reprocher de n'avoir pas agi en bon père de famille, lorsqu'il a sauvé celui qui avait la plus grande valeur. Cependant on le tient responsable de la perte du cheval emprunté, quelle que soit sa valeur comparée à celle de son cheval à lui. La raison de cette disposition rigoureuse, c'est que le prêteur lui a rendu un service gratuit, et qu'il y a chez l'emprunteur une indécatesse presque criminelle dans le fait de sauver son cheval aux dépens de celui qu'il a emprunté.

Art. 1769. Si la chose se détériore par le seul effet de l'usage pour lequel elle est prêtée, et sans la faute de l'emprunteur, il n'est pas tenu de la détérioration.

Art. 1769. If the thing deteriorate by the use alone for which it is lent and without fault on the part of the borrower, he is not liable for the deterioration.

N. 1884.

Ceci n'avait pas besoin d'être dit, car ce n'est que l'application du droit commun. En effet, du moment que l'emprunteur fait pour la conservation de la chose tout ce que la loi exige de lui, il échappe à toute responsabilité pour sa détérioration, et même pour sa perte; c'est la disposition de l'article 1202.

Art. 1770. L'emprunteur ne peut pas retenir la chose pour ce que le prêteur lui doit, à moins que la dette ne soit pour dépense nécessaire encourue pour la conservation de la chose.

Art. 1770. The borrower cannot retain the thing lent for a debt due to him by the lender, unless such debts is for expenses necessarily incurred in the preservation of the thing.

C. 1775, 2001; N. 1885.

La première partie de cet article est fondée, d'abord, sur une règle de la compensation que vous avez vue dans l'article 1190.

Mais l'article va plus loin, et il refuse à l'emprunteur même le droit de retenir la chose empruntée comme garantie de ce que peut lui devoir le prêteur. La raison de cette disposition est que la restitution de la chose empruntée est pour l'emprunteur un devoir, pour ainsi dire, sacré.

Quant à ce qui est dit du droit de rétention pour garantir le remboursement des dépenses nécessaires qui ont été faites sur la chose empruntée, ce n'est que l'application de la règle générale de notre droit sur le droit de rétention.

Mais, pour que l'emprunteur ait droit de retenir la chose empruntée pour se garantir le remboursement des dépenses qu'il a faites sur cette chose, il faut qu'il s'agisse de dépenses nécessaires, c'est-à-dire de dépenses de conservation. Par exemple, *Secundus* ayant emprunté un cheval de *Primus*, le cheval tombe malade, et *Primus* le fait soigner par un vétérinaire. Vous verrez sur l'article 1775 qu'il a droit de se faire rembourser ce qu'il a payé au vétérinaire, et il peut retenir le cheval tant que le prêteur ne l'a pas remboursé.

Mais s'il s'agit de simples dépenses d'améliorations, l'emprunteur n'a pas le droit de s'en faire rembourser par le prêteur,

et par conséquent, ne peut retenir la chose jusqu'à ce que ces dépenses lui aient été remboursées. Par exemple, *Primus* ayant prêté à *Secundus* une voiture, *Secundus*, pour la rendre plus élégante, la fait peindre ou vernir; il n'a pas le droit de se faire rembourser ce que cela lui a coûté. C'est ce que décide l'article 1771.

Art. 1771. Si pour pouvoir se servir de la chose l'emprunteur a fait quelque dépense, il n'a pas droit de la répéter.

Art. 1771. If in order to use the thing the borrower have incurred expense, he is not entitled to recover it from the lender.

N. 1886.

Cette disposition est conforme au bon sens et à l'équité; puisque l'emprunteur ne paie rien pour l'usage de la chose prêtée, c'est bien le moins qu'il fasse les dépenses nécessaires pour s'en servir. Par exemple, *Primus* prête à *Secundus* une voiture; cette voiture a absolument besoin de réparations pour qu'il puisse s'en servir; si *Secundus* fait faire ces réparations il ne pourra pas en recouvrer le coût de *Primus*. Il en est de même de la nourriture d'un cheval ou d'un bœuf qui a été emprunté; l'emprunteur ne pourra se faire rembourser ce qu'elle lui a coûté, parceque c'était une dépense qu'il faisait pour se servir de l'animal prêté.

Art. 1772. Si plusieurs ont emprunté conjointement la même chose, ils en sont solidairement responsable envers le prêteur.

Art. 1772. If several persons conjointly borrow the same thing, they are jointly and severally obliged toward the lender.

N. 1887.

Cet article est une dérogation à la règle posée par l'article 1105. Cette règle, vous vous en souvenez, consiste à dire que lorsque deux débiteurs ont contracté conjointement une obligation, chacun d'eux ne la doit que pour sa part. Mais il

s'agit ici d'une des exceptions auxquelles renvoie cet article 1105.

Mais remarquez bien que, pour qu'il y ait solidarité entre les emprunteurs, il faut, d'abord, qu'ils aient emprunté la même chose, et, en second lieu, qu'ils l'aient empruntée conjointement, c'est-à-dire, ensemble. Si donc par exemple, *Secundus* et *Tertius* avaient ensemble emprunté de *Primus* deux chevaux, un pour chacun d'eux, il n'y aurait pas de solidarité entre eux, parceque l'obligation de l'un n'est pas la même que celle de l'autre. Il en serait de même si, *Secundus* ayant emprunté de *Primus* un cheval, *Secundus* empruntait ensuite le même cheval.

SECTION III.

DES OBLIGATIONS DU PRÊTEUR.

Art. 1773. Le prêteur ne peut retirer la chose, ou troubler l'emprunteur dans l'usage convenable qu'il en fait, qu'après le terme convenu, ou, à défaut de convention, qu'après qu'elle a servi à l'usage pour lequel elle a été empruntée, sauf néanmoins l'exception contenue en l'article qui suit.

Art. 1773. The lender cannot take back the thing, or disturb the borrower in the proper use of it, until after the expiration of the term agreed upon, or, if there be no agreement, until after the thing has been used for the purpose for which it was borrowed; subject nevertheless to the exception declared in the next following article.

N. 1888.

Comme le commodat est un contrat synallagmatique imparfait, il ne produit de suite, et nécessairement, d'obligations que pour l'emprunteur. Quant au prêteur, ses obligations résultent de faits qui surviennent après le contrat.

Ce que notre article dit d'abord n'implique point une obligation de l'emprunteur, mais plutôt un manque de droit

chez lui. Mais si le prêteur n'a pas le droit d'enlever la chose à l'emprunteur, ou de le troubler dans la possession qu'il en a, avant l'expiration du temps fixé pour la durée du prêt, c'est à la condition que l'emprunteur en fasse un usage convenable, c'est-à-dire, qu'il se conforme à la règle posée par l'article 1766.

En conséquence, s'il abuse de la chose, ou s'il en fait un usage auquel elle n'est pas destinée, le prêteur a le droit de la reprendre. Il ne s'en suit pas qu'il ait le droit de la reprendre par force, car personne ne peut se faire justice soi-même, mais il a droit alors de s'adresser à la cour, et de demander que l'emprunteur soit condamné à lui en rendre la possession.

Art. 1774. Si pendant ce terme, ou, dans le cas où il n'y a pas de terme fixé, avant que l'emprunteur ait cessé d'en avoir besoin, il survient au prêteur un besoin pressant et imprévu de la chose, le tribunal peut suivant les circonstances obliger l'emprunteur à la lui rendre.

Art. 1774. If before the expiration of the term, or, if no term have been agreed upon, before the borrower has completed his use of the thing, there occur to the lender a pressing and unforeseen need of it, the court may, according to the circumstances, oblige the borrower to restore it to him.

N. 1889.

En général, sauf le cas où l'emprunteur enfreint les obligations que lui impose l'article 1766, le prêteur n'a pas le droit de demander la restitution de la chose prêtée avant l'expiration du temps fixé pour le prêt.

Il y a cependant exception à cela dans le cas prévu par l'article 1774: c'est celui où le prêteur a lui-même besoin de la chose prêtée. Mais il faut, premièrement, qu'il en ait un besoin *pressant*, c'est-à-dire, qu'il ne puisse pas attendre que le temps fixé pour le prêt soit expiré. Par exemple, le prêteur, qui n'a qu'un cheval et une voiture et les a prêtés pour huit jours, est soudainement appelé à aller aux funérailles de son

père ou d'un autre parent. Il est évident qu'il ne peut pas attendre l'expiration des huit jours pour avoir son cheval. Il faut, en second lieu, que le besoin qui se présente chez le prêteur n'ait pas été prévu lors du contrat, parceque s'il était prévu le prêteur aurait dû y pourvoir, en se réservant le droit de reprendre la chose prêtée lorsqu'il en aurait besoin. Par exemple, l'emprunteur a besoin du cheval qu'il a prêté pour faire sa récolte: il devait certainement prévoir qu'il en aurait besoin, et alors il n'a pas le droit de le redemander.

Même si le prêteur a un besoin pressant et imprévu de la chose prêtée, le tribunal auquel il s'adresse pour en obtenir la restitution avant l'expiration du temps fixé, n'est pas absolument obligé de faire droit à sa demande; il doit tenir compte des circonstances des parties. En conséquence, il se montrera plus facile à faire droit à la demande du prêteur, si l'emprunteur n'a pas lui-même un grand besoin de la chose prêtée. Même si l'emprunteur a encore besoin de la chose prêtée, le tribunal tiendra compte du fait que ce besoin est plus ou moins important que celui du prêteur.

Art. 1775. Si pendant la durée du prêt, l'emprunteur a été obligé, pour la conservation de la chose prêtée, de faire quelque dépense extraordinaire, nécessaire et tellement urgente qu'il n'a pu en prévenir le prêteur, celui-ci est tenu de la lui rembourser.

Art. 1775. If during the continuance of the loan the borrower be obliged, for the preservation of the thing lent, to incur any extraordinary and necessary expense, of so urgent a nature that he cannot notify the lender, the latter is bound to reimburse it to him.

C. 1770; N. 1890.

Voici le cas prévu par cet article: *Primus* prête à *Secundus* un cheval; le cheval tombe malade; *Secundus* le fait soigner par un médecin vétérinaire, et dépense pour cela \$50. Peut-il se faire rembourser cette somme par *Primus*? Remarquez qu'il ne s'agit point ici d'une dépense d'entretien, comme, par exemple, la dépense pour la nourriture du cheval, car vous avez

vu dans l'article 1771 que cette dépense est à la charge de l'emprunteur. Il s'agit d'une dépense extraordinaire.

Mais gardez-vous bien de croire que l'emprunteur a le droit de se faire rembourser toutes les dépenses extraordinaires qu'il a faites, même pour la conservation de la chose empruntée. Pour qu'il ait ce droit, il faut, premièrement, que la dépense soit une dépense nécessaire, c'est-à-dire une dépense de conservation. Tel est le cas de la dépense dont je viens de parler pour faire soigner un cheval malade. Il faut, en second lieu, que la dépense soit urgente, à tel point qu'il n'y ait pas moyen d'en prévenir le prêteur. Si donc l'emprunteur a le temps de prévenir le prêteur de la maladie du cheval, il n'a pas le droit de le faire soigner par un médecin vétérinaire sans l'avoir averti, car il est très possible que le prêteur n'eût pas voulu faire une aussi forte dépense pour un cheval auquel il n'attachait pas beaucoup d'importance.

Si ces conditions ne se rencontrent pas, notre article paraît refuser à l'emprunteur le droit de se faire rembourser la dépense qu'il a faite. Faudrait-il décider dans ce sens au cas où, bien que la dépense ne fût pas urgente, et bien qu'il fût possible d'avertir le prêteur avant de la faire, elle a profité au prêteur? Je crois qu'il faut décider que le prêteur est obligé de rembourser l'emprunteur jusqu'à concurrence du bénéfice qu'il en retire, car autrement il s'enrichirait sans cause aux dépens de l'emprunteur, ce qui est contraire à un principe élémentaire de notre droit.

Art. 1776. Lorsque la chose prêtée a de tels défauts qu'elle cause du préjudice à celui qui s'en sert, le prêteur est responsable, s'il connaissait les défauts et n'en a pas averti l'emprunteur.

Art. 1776. When the thing lent has defects which cause injury to the person using it, the lender is responsible if he knew the defects and did not make them known to the borrower.

N. 1891.

Voici le cas prévu par cet article. *Primus* prête à *Secundus* un cheval pour faire une promenade au Sault Montmoren-

cy. Le cheval, qui est vicieux, prend le mors aux dents, sans aucune faute de l'emprunteur, et blesse celui-ci. Ou bien encore, le cheval était affecté d'une maladie contagieuse, et il la communique aux chevaux de l'emprunteur; le prêteur sera-t-il responsable des dommages que souffre l'emprunteur? Il faut distinguer suivant qu'il connaissait ou ne connaissait pas les défauts du cheval. S'il ne les connaissait pas, il échappe à toute responsabilité en dommages envers l'emprunteur; si, au contraire, il les connaissait et n'en a pas averti l'emprunteur, il est responsable de ces dommages. Ceci est fondé sur une règle élémentaire d'équité.

CHAPITRE II.

DU PRÊT DE CONSOMMATION.

SECTION I.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Art. 1777. Le prêt de consommation est un contrat par lequel le prêteur livre à l'emprunteur une certaine quantité de choses qui se consomment par l'usage, à la charge par ce dernier de lui en rendre autant de même espèce et qualité.

Art. 1777. Loan for consumption is a contract by which the lender gives the borrower a certain quantity of things which are consumed by the use made of them, under the obligation by the latter to return a like quantity of things of the same kind and quality.

N. 1892.

La définition qui est donnée du prêt de consommation dans cet article, part de la même confusion que je vous ai signalée lorsque j'ai critiqué la définition qui est donnée du commodat dans l'article 1763. Le rédacteur de ces deux articles a confondu les choses qui se consomment par l'usage qu'on en fait,

avec les choses fongibles. Comme je vous l'ai dit, une chose de consommation peut être l'objet d'un commodat, si elle doit être rendue en nature. Elle est, au contraire, l'objet d'un prêt de consommation si l'emprunteur doit rendre à sa place une même quantité de choses de même espèce. Par exemple, l'argent ne se consomme pas par l'usage qu'on en fait. Cependant le prêt d'une somme d'argent est le type par excellence du prêt de consommation, ou *mutuum*, comme on l'appelait dans le droit romain. Ce nom lui vient de ce que le prêteur transfère à l'emprunteur la propriété de la chose prêtée, pendant que dans le commodat le prêteur la garde, et n'en transfère que l'usage.

On peut donc définir le prêt de consommation ou *mutuum*, un contrat par lequel une personne s'engage à rendre une certaine quantité de choses d'une certaine espèce, à une autre personne qui lui a transféré la propriété d'une quantité égale de choses de la même espèce.

Dans le droit romain, on disait que le *mutuum* est un contrat *re*, c'est-à-dire, un contrat dans lequel la convention en laquelle il consiste est accompagnée de la remise de la chose. Vous entendrez dire quelquefois que chez nous le contrat de *mutuum* est un contrat consensuel. C'est une grossière erreur: le contrat de *mutuum* est tout aussi bien un contrat *re* chez nous que dans le droit romain, et il ne peut pas être autre chose. Comment, en effet, pourrait-on concevoir que l'emprunteur d'une somme d'argent s'engageât à la rendre, si elle ne lui est pas comptée? Mais voici en quoi notre droit diffère du droit romain: dans le droit romain, une personne n'aurait pas pu forcer une autre personne par une action à lui faire un prêt que celle-ci aurait promis de lui faire. La raison de cela c'est qu'alors celle qui aurait promis le prêt ne serait obligée qu'en vertu d'une simple convention, et que, dans le droit romain, les simples conventions de s'obliger, les *nuda pacta*, ne produisent pas, en général, d'obligations civiles, ne donnent pas naissance à des actions. Chez nous, au contraire, il n'y a aucun doute que le contrat par lequel une personne se serait engagée envers une autre à lui prêter

une somme d'argent serait parfaitement valide, et donnerait naissance à une action pour la contraindre à verser cette somme. En effet, cette convention n'a rien de contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs, et, chez nous, toute convention qui n'est contraire ni à la loi, ni à l'ordre public, ni aux bonnes mœurs, produit tous les effets qu'ont voulu ceux qui'y ont été parties.

Art. 1778. Par le prêt de consommation l'emprunteur devient le propriétaire de la chose prêtée, et la perte en retombe sur lui.

Art. 1778. By loan for consumption the borrower becomes owner of the thing lent, and the loss of it falls upon him.

N. 1893.

La règle que donne cet article résulte de la définition même du prêt de consommation : puisqu'il est de l'essence de ce prêt que l'emprunteur s'engage à rendre, non pas les choses mêmes qu'il a reçues, mais d'autres de même nature et qualité, il s'en suit qu'il devient propriétaire des choses prêtées. Et, puisqu'il en est le propriétaire, la perte doit en retomber sur lui. Par exemple, *Primus* prête à *Secundus* 50 minots de blé dur du Manitoba ; si ce blé périt dans un incendie c'est *Secundus* qui en subira la perte, et il sera obligé de rendre les 50 minots de blé comme s'il ne les avait pas perdus.

Art. 1779. L'obligation qui résulte d'un prêt en argent n'est toujours que de la somme numérique reçue.

S'il y a augmentation ou diminution dans la valeur des espèces avant l'époque du paiement, l'emprunteur est obligé de rendre la somme numérique prêtée, et ne doit

Art. 1779. The obligation which results from a loan in money is for the numerical sum received.

If there be an increase or diminution in the value of the currency before the time of the payment, the borrower is obliged to return the numerical sum lent, and only

rendre que cette somme en that sum, in money current
espèces ayant cours au temps at the time of payment.
du paiement. N. 1895.

Voici le cas qui est supposé par cet article : *Primus* prête à *Secundus* une somme de \$1,000, et il la lui verse en 50 billets de \$5 du Gouvernement, lesquels billets, vous le savez, ont cours légal. Je suppose que le prêt a été fait remboursable au bout de 10 ans; dans l'intervalle les billets du Gouvernement, comme cela est arrivé en France pendant la Révolution, et comme cela a eu lieu aux Etats-Unis pendant la guerre civile de 1861 à 1865, les billets du Gouvernement perdent 50 p. c. de leur valeur. Cela veut dire que le porteur d'un de ces billets de \$5.00 qui voudrait le changer dans un autre pays n'en obtiendrait que \$2.50. Comment pourra-t-il rembourser les \$1,000? Pourra-t-il se contenter de donner au porteur 50 billets de \$5? Ou bien devra-t-il en donner 100 au prêteur? Il est bien évident que s'il ne lui donne que 50 billets de \$5, il ne lui rendra que la moitié de la valeur qu'il a reçue lors du prêt. Cependant c'est à cela que se borne son obligation, puisque, d'après notre article, il ne doit rendre qu'une quantité de monnaie qui s'appelle \$1,000, quand bien même elle ne représenterait qu'une valeur de \$500.

La règle posée par cet article est fondée sur une erreur économique. Cette erreur consiste à croire que, lorsqu'il plaît à un état de décider par une loi que chaque piastre sera deux piastres, cette piastre vaudra réellement deux piastres. Or il est parfaitement reconnu par une longue expérience que les lois de l'état ne peuvent affecter la valeur réelle de la monnaie.

S'il ne s'agissait là que d'une erreur économique qui n'entraînerait aucune injustice, nous n'aurions pas besoin de nous en occuper. Mais il s'agit d'une erreur qui peut entraîner des injustices criantes. Ainsi, par exemple, à un certain moment de la révolution Française, un assignat de 100 francs ne valait à peu près qu'un franc. Pendant la guerre civile des Etats-Unis, un billet du Gouvernement pour \$100 valait environ \$30. Cependant, en vertu de la règle posée par notre ar-

ticle, si une pareille baisse était subie par les billets du Gouvernement du Canada, celui qui aurait emprunté 50 billets de \$5 valant réellement \$5 chacun, pourrait se libérer en remboursant 50 autres billets qui ne vaudraient plus que \$2.50 chacun. C'est-à-dire, dans ce cas l'emprunteur de \$1000 se libérerait en n'en payant que \$500.

Une injustice de ce genre peut même être commise en ce moment. L'or est notre seul étalon monétaire, l'argent n'étant monnaie légale que jusqu'à \$10. La production de l'or depuis 20 ans a été si énorme, que sa valeur a baissé d'au moins 30 pour cent. C'est à cela qu'est surtout due cette hausse générale des prix que tout le monde constate. Si donc quelqu'un qui a emprunté \$1000 il y a vingt ans remboursait aujourd'hui son créancier, il s'acquitterait en lui donnant une valeur de \$300 de moins que celle qu'il en a reçue.

Art. 1780. Si le prêt a été fait en lingots ou en denrées, l'emprunteur doit toujours rendre la même quantité et qualité qu'il a reçues et rien de plus, quelle que soit l'augmentation ou la diminution de leur prix.

Art. 1780. If the loan be in bullion or of provisions, the borrower is obliged to return the same quantity and quality as he has received and nothing more, whatever may be the increase or diminution of the price of them.

N. 1896, 1897.

La décision que contient cet article est parfaitement inutile; elle n'est que l'application pur et simple d'une règle élémentaire du prêt de consommation: c'est que l'emprunteur s'engage à rendre une quantité égale de choses de la même espèce que celle qu'il a reçue. Si donc il a reçu un lingot d'or de 18 carats pesant une livre, il se libérera en rendant un autre lingot d'or d'une livre à 18 carats aussi, et cela, quand même l'or aurait perdu ou gagné de la valeur depuis le prêt.

Il en est de même si ce qui a été prêté sont des denrées. Par exemple, *Secundus* a emprunté de *Primus* 50 minots de blé dur du Manitoba. Lorsqu'il l'a emprunté le prix de ce

grain était de \$1 du minot. Au moment de la restitution de l'emprunt il ne vaut plus que 50 sous. *Secundus* se libérera cependant en donnant les 50 minots de blé dur du Manitoba, c'est-à-dire, une chose valant seulement la moitié de celle qu'il a reçue.

Pourrait-on, au moment où une dette est contractée, convenir qu'elle sera payée en or, quelle que soit la monnaie ayant cours au moment du paiement? La Cour Suprême des Etats-Unis a décidé dans la négative, mais la question est encore discutée. La raison qu'on donne pour la négative, c'est que cette convention serait contraire à l'ordre public, parceque, si elle se généralisait, elle empêcherait la monnaie légale de circuler. Cette raison n'est pas très forte, mais il est inutile de discuter une question qui ne se présente pas. Il me suffit de vous avoir signalé le problème.

SECTION II.

DES OBLIGATIONS DU PRÊTEUR.

Art. 1781. Pour le prêt de consommation le prêteur doit avoir le droit d'aliéner la chose prêtée, et il est sujet à la responsabilité établie dans l'article 1776 relatif au prêt à usage.

Art. 1781. In making a loan for consumption the lender must have the right to alienate the thing loaned, and he is subject to the obligations declared in article 1776, relating to loan for use.

N. 1898.

Ceci est parfaitement inutile à dire: puisque l'emprunteur devient propriétaire de la chose prêtée, il est évident qu'il faut que le prêteur puisse la lui transférer, et il ne peut transférer la propriété s'il ne l'a pas, ou s'il en est propriétaire mais n'a pas le droit de l'aliéner.

Quant à la responsabilité établie par l'article 1776 relativement au prêt à usage, laquelle est applicable au prêteur dans

le prêt de consommation, voici comment elle peut se présenter : *Primus* prête à *Secundus* 50 minots de blé de semence ; il se trouve que ce blé est absolument impropre à cet usage, et il en résulte que l'emprunteur qui l'a semé ne récolte rien. Le prêteur sera responsable des dommages qui en sont la conséquence, s'il connaissait ce défaut dans le blé qu'il a prêté.

SECTION III.

DES OBLIGATIONS DE L'EMPRUNTEUR.

Art. 1782. L'emprunteur est tenu de rendre les choses prêtées en même quantité et qualité, et au terme convenu.

Art. 1782. The borrower is obliged to return for the things lent a like quantity of other things of the same kind and quality, at the time agreed upon.

N. 1899, 1902.

Encore une disposition inutile : elle se trouve déjà contenue dans la définition du prêt de consommation, que vous avez vue dans l'article 1777. Il est de l'essence de ce contrat que l'emprunteur s'engage à rendre, non pas la chose qu'il a reçue, mais une autre de même espèce et qualité et en la même quantité.

Art. 1783. S'il n'y a pas de convention par laquelle on puisse déterminer le terme, il est fixé par le tribunal suivant les circonstances.

Art. 1783. If there be no agreement by which the time for the return can be determined, it is fixed by the court according to circumstances.

N. 1900, 1901.

Si le temps de la restitution de la chose prêtée a été fixé lors du contrat, l'emprunteur doit la rendre à la date ainsi fixée. Mais l'emprunteur d'une somme d'argent pourrait-il la rendre avant le temps fixé pour la restitution ? J'ai déjà exa-

miné cette question lorsque nous avons étudié l'article 1091. Vous vous rappelez que le terme est toujours censé stipulé en faveur du débiteur, à moins que le contraire ne soit convenu, ou qu'il ne résulte des circonstances qu'il a été stipulé en faveur du créancier. En conséquence, il faut donc dire qu'en général l'emprunteur d'une somme d'argent ou d'une autre chose peut la restituer avant le terme fixé. Il y a exception dans le cas d'un prêt d'argent, si les circonstances indiquent que ce prêt a été un placement de la part du prêteur.

Si le terme de la restitution de la chose prêtée n'a pas été fixée par les parties, il doit l'être par le tribunal d'après les circonstances. Mais il est évident que le juge doit tenir compte de l'intention probable des parties, et du fait que le prêt ne doit pas nuire à l'emprunteur. Or évidemment l'emprunteur souffrirait du prêt s'il était forcé de le restituer immédiatement.

Que faudrait-il décider si, comme cela arrive très souvent, il avait été convenu entre les parties que l'emprunteur rendrait les choses prêtées quand il le pourrait, ou quand il le voudrait? Il est évident que cela ne doit pas s'entendre en ce sens que l'emprunteur pourrait profiter de cette disposition pour ne jamais les rendre. Les tribunaux l'entendraient en ce sens que l'emprunteur ne pourrait pas être forcé de la restituer dans un moment où cela pourrait l'embarrasser.

Art. 1784. Si l'emprunteur est en demeure de satisfaire à l'obligation de rendre la chose prêtée, il est tenu, au choix du prêteur, d'en payer la valeur au temps et au lieu où la chose devait être rendue d'après la convention ;

Si ce temps et ce lieu n'ont pas été réglés, le paiement se

Art. 1784. If the borrower make default of satisfying the obligation to return the things lent, he is bound at the option of the lender to pay the value which they bore at the time and place at which, according to the agreement, the return was to be made ;

If the time and place of the return be not agreed

fait au prix du temps et du lieu où l'emprunteur a été mis en demeure;

Avec intérêt dans les deux cas à compter de la mise en demeure.

upon, payment must be made of the value which the things bore at the time and place of the borrower being put in default;.

With interest in both cases from the default.

N. 1903, 1904.

Il y a une omission dans cet article: on paraît vouloir dire que l'emprunteur devra ou bien restituer la chose, ou bien en payer le prix. Tel qu'il est rédigé, il paraît ne l'obliger qu'à en payer le prix, et il semble que le prêteur n'aurait pas le droit de le forcer de lui livrer la chose prêtée. Je crois qu'il faut décider sans hésiter qu'il a ce droit, et alors il demandera que l'emprunteur soit condamné à lui rendre la chose prêtée, ou bien que lui, le prêteur, ait le droit de se la procurer aux dépens de l'emprunteur.

S'il n'a pas été fixé de terme pour la restitution de la chose prêtée, l'emprunteur doit être mis en demeure de la rendre. C'est alors que le tribunal aura à décider si le moment de la restitution était arrivé lorsque la mise en demeure a eu lieu.

Quant à la manière de faire la restitution de la chose empruntée, elle est indiquée dans les articles 1067 à 1069. Lorsque l'emprunteur a été mis en demeure de rendre la chose prêtée, le prêteur a le choix de se la faire rendre ou d'en obtenir la valeur, mais comme il serait impossible de la prendre chez l'emprunteur malgré lui, puisque ce n'est pas une chose déterminée par son individualité, cela revient à dire que le prêteur pourra se la procurer aux dépens de l'emprunteur.

Si le prêteur le préfère, il peut obtenir une somme d'argent égale à la valeur de la chose qui doit lui être rendue. Mais quelle est cette valeur? C'est celle qu'avait la chose au temps et au lieu où elle devait être restituée, si le contrat a fixé ce temps et ce lieu. Si le temps et le lieu ne sont pas fixés, la valeur que l'emprunteur doit rendre en argent est celle qu'a-

vait la chose au moment de la mise en demeure, et au lieu où cette mise en demeure a eu lieu.

Si le temps seulement a été fixé, la valeur que doit rendre l'emprunteur est celle de la chose au lieu où elle devait être livrée à cette date. Si la convention a seulement fixé le lieu de la restitution et n'en a pas indiqué la date, la valeur que doit rendre l'emprunteur est celle qu'avait la chose au moment de la mise en demeure, et à l'endroit fixé pour la restitution.

S'il s'agit d'une somme d'argent, l'intérêt en est dû du jour de la mise en demeure de l'emprunteur.

Tout ce que nous venons de voir est une suite des articles 1070 à 1073. Il faut donc appliquer l'article 1074, lorsque l'emprunteur ne peut rendre par sa faute la chose empruntée. On ne peut jamais appliquer l'article 1071 parceque, comme il s'agit d'une chose fongible, l'exécution de l'obligation de l'emprunteur est toujours possible.

Puisque nous devons appliquer ainsi les principes généraux, il faut conclure que, si la chose prêtée est de l'argent, le prêteur qui a mis l'emprunteur en demeure ne peut jamais exiger autre chose que l'intérêt de la somme prêtée.

CHAPITRE III.

DU PRÊT À INTÉRÊT.

Art. 1785. L'intérêt sur prêt est ou légal ou conventionnel.

Le taux de l'intérêt légal est fixé par la loi à six pour cent par année.¹

Le taux de l'intérêt conventionnel peut être fixé par convention entre les parties, excepté :

Art. 1785. Interest upon loans is either legal or conventional.

The rate of legal interest is fixed by law at six per cent. yearly.

The rate of conventional interest may be fixed by agreement between the parties, with the exception :

¹ Voir le statut fédéral 63-64 Vict., ch. 29, réduisant à cinq pour cent par année le taux de l'intérêt légal.

1° Quant à certaines corporations mentionnées en la loi concernant l'intérêt, qui ne peuvent recevoir plus que les taux qui y sont mentionnés

2° Quant à quelques autres corporations qui par des lois spéciales sont limitées à certains taux d'intérêt;

3° Quant aux banques qui ne sont passibles d'aucune. peines pour raison d'usure, mais ne peuvent recouvrer plus de sept pour cent.¹

1. Of certain corporations mentioned in the law respecting interest, which cannot receive more than the rate per cent. therein mentioned;

2. Of certain other corporations which are limited as to the rate of interest by special acts;

3. Of banks, which are not subject to any penalties for usury but which cannot recover more than seven per cent.

S. ref., art. 6240; N. 1907.

Le Code Napoléon, dans l'article correspondant à celui-ci, a pris la peine de dire qu'on peut stipuler des intérêts. La raison de cela c'est qu'avant la Révolution Française, toute espèce d'intérêt était considérée comme usuraire. Il y a très longtemps que chez nous on a permis de stipuler des intérêts; et depuis 50 ans on peut même stipuler n'importe quel taux d'intérêt. C'est pour cela que notre code n'a pas pris la peine de dire la chose: elle était considérée comme allant de soi.

Non seulement il est permis de stipuler des intérêts, mais la loi laisse une entière liberté aux contractants quant au taux de ces intérêts. La seule restriction que notre loi met à la fixation du taux c'est qu'il doit être fixé à tant par année, et non pas à tant par mois ou par semaine ou par jour. Cette restriction a été introduite il y a quelques années, parce qu'on

¹ Voir l'acte fédéral concernant l'intérêt, S.R.C., ch. 127 et amendements; aussi l'acte des Banques 53 Vict. (C.), ch. 31 et amendé par 56 Vict., ch. 28; 62-63 Vict., ch. 14; 63-64 Vict., ch. 26, 27; ainsi que l'acte concernant les prêteurs sur gage, S.R.C., ch. 128. Voir spécialement le statut fédéral 60-61 Vict., ch. 8, réduisant en certains cas le taux conventionnel de l'intérêt, lorsque le contrat stipule un taux de tant par jour, par semaine, ou par mois, sans mentionner le taux annuel équivalent. Ce statut a été amendé en 1900 par le ch. 29, 63-64 Vict. (C.), qui a substitué comme intérêt légal le taux de cinq pour cent au taux de six pour cent.

prétendait que beaucoup de personnes se faisaient frauder lorsque les intérêts étaient stipulés à tant par mois ou par semaine, vu qu'elles ne voyaient pas combien cela faisait par année. On a pensé qu'en forçant les parties à fixer le taux de l'intérêt à tant par année, on allait empêcher l'usure. C'était une pure illusion, et les usuriers ont continué de se faire payer des taux d'intérêts énormes. Pendant que j'administrerais la justice à Montréal, j'ai eu plusieurs fois devant moi des poursuites intentées sur des billets portant intérêt au taux de 72 pour 100 par année. Non seulement le prêteur ne se faisait pas de scrupule de se faire payer ce taux exorbitant d'intérêt, mais il avait des formules imprimées de billets dans lesquelles il était indiqué en lettres trois ou quatre fois plus grosses que le reste du billet.

Bien que la liberté la plus grande règne chez nous depuis 1860 sur la fixation du taux de l'intérêt, ce taux est resté fixé à 6 p. c. pour tous les cas où il n'y avait pas eu de stipulation d'un autre taux. Cela a été modifié il y a quelques années, par le statut 52 V. ch. 31, et aujourd'hui le taux légal de l'intérêt n'est plus que 5 p. c.¹

La raison pour laquelle dans notre ancien droit on défendait la stipulation d'un intérêt, c'est que, disait-on, l'argent n'est pas une chose frugifère, et que le capital prêté étant devenu la propriété de l'emprunteur, c'est un vol de la part du prêteur de se faire payer pour l'usage d'une chose qui ne lui appartient plus. Même avant que les économistes eussent fait connaître la vraie nature de la monnaie, Saumaise et quelques autres auteurs avaient déjà répondu au raisonnement sur lequel on s'appuie pour défendre toute stipulation d'intérêt, en disant qu'une maison, par exemple, n'est pas, elle non plus, frugifère, puisque par elle-même elle ne donne aucun revenu, et que cependant on n'a jamais mis en question la légitimité du loyer. Saumaise fait remarquer que, sans doute, la propriété des espèces prêtées passe à l'emprunteur, mais que la propriété du capital reste au prêteur. Ceci est parfaitement vrai, et les raisonnements que fait Pothier pour soutenir le contraire sont de véri-

¹ Voir Statuts Révisés du Canada, ch. 120 sect. 13 et 14.

tables enfantillages. L'argent constitue un capital; or il est de l'essence d'un capital d'être destiné à donner un revenu. Si ce capital consiste en une terre, il donne des revenus au moyen de la culture de la terre; si c'est une maison, elle en donne au moyen des loyers; si c'est de l'argent il en donne en s'en servant pour faire le commerce. Il résulte de là que celui qui prête une somme d'argent se prive d'une ressource de revenu comme celui qui donnerait gratuitement l'usage de sa terre. En un mot, l'argent représente une certaine quantité de puissance matérielle pouvant donner un revenu; si l'usage en est laissé à un autre qui perçoit ce revenu, il est juste qu'il paie pour l'avoir. Or ce revenu de l'argent est d'autant plus grand que les capitaux sont plus rares, parcequ'alors l'emploi en est plus productif. C'est pour cela que le taux de l'intérêt, même le plus légitime, doit varier suivant la plus ou moins grande abondance des capitaux disponibles. C'est à la conscience de chacun de décider ce qu'il doit faire payer pour l'usage de son capital par celui à qui il accorde cet usage.

Le prêt à intérêt est donc strictement parlant un prêt intéressé, c'est-à-dire, un prêt dans lequel il y a une rémunération pour le prêteur. En général, cette rémunération consiste dans une certaine quantité de la chose prêtée pour une certaine durée du prêt. Chez les Romains, on calculait une unité du capital pour un certain nombre de mois. En France, autrefois, on calculait une unité d'intérêt, pour tant d'unités du capital. On disait, par exemple que de l'argent était prêté au denier 20, pour dire qu'il devait être payé chaque année que durait le prêt un denier d'intérêt pour chaque 20 deniers prêtés. Si l'intérêt était de 4 pour cent, on disait qu'il était au denier 25.

Aujourd'hui, l'usage général, dans tous les pays civilisés, est de prendre l'année comme unité de temps, et de calculer le taux à raison de tant d'unités par chaque 100 unités de capital. C'est à cela que se réfère notre loi.

L'intérêt sur un prêt est légal en règle générale, c'est-à-dire, est payable en vertu de la loi, dès que le débiteur a été mis en demeure, ou dès que la dette est échue, s'il s'agit d'une affaire commerciale.¹

¹ C.C. 1077-1062.)

Jamais il n'est dû d'intérêt de plein droit sur un prêt non commercial, mais il n'est point nécessaire de fixer par écrit le taux de l'intérêt stipulé, à la différence de ce qu'exige le Code de Napoléon, et si le montant en jeu lors du contrat ne dépasse pas \$50, on peut prouver par témoins la convention d'intérêt.

Cette convention peut même être tacite, par exemple, *Primus* prête à *Secundus* \$1000, et il est dit dans l'obligation que *Secundus* n'en paiera pas l'intérêt avant l'expiration d'un certain temps; ceci veut dire qu'à compter de l'expiration de ce temps il devra le payer.

La jurisprudence est contraire à cela en France, mais elle ne tient pas compte du sens évident de la stipulation dont je viens de parler.

Il n'est pas inutile de vous faire remarquer qu'en matière de compte courant les intérêts courent de plein droit sur chaque somme débitée ou créditée du moment où elles le sont. On dit qu'il y a compte courant lorsque des personnes sont dans l'habitude de se faire des avances d'argent l'une à l'autre ou bien de se vendre des marchandises. Par exemple, vous voyez tous les jours, des marchands de la campagne en compte courant avec les marchands en gros de la ville. Lorsqu'ils achètent des marchandises, le marchand en gros les débite du prix de ces marchandises, mais lorsque le marchand en gros retire pour eux de l'argent, il les crédite du montant qu'il a touché pour eux. La raison pour laquelle les intérêts courent dans ce cas, c'est que ceux qui sont en compte courant sont censés mandataires les uns les autres. Or vous savez que le mandataire doit l'intérêt sur tous les deniers appartenant à son mandant du moment qu'il les emploie à son usage, et réciproquement le mandant doit l'intérêt sur toutes les sommes que le mandataire a déboursées pour lui.

Peut-on répéter des intérêts qui ont été payés par erreur alors qu'ils n'avaient pas été stipulés? Il faut répondre sans hésiter qu'on peut les répéter, parcequ'ils ont été payés sans être dûs, et que tout ce qui est payé sans être dû est sujet à répétition.

Art. 1786. La quittance du capital fait présumer le paiement des intérêts, à moins qu'il n'en soit fait réserve.

Art. 1786. An acquittance for the principal debt creates a presumption of payment of the interest, unless there is a reserve of the latter.

N. 1908.

Cet article règle une question de preuve: il établit une présomption parfaitement raisonnable et conforme à la règle posée par l'article 1159. Vous avez vu dans cet article que tout paiement partiel s'impute d'abord sur les intérêts et non sur le capital, parceque, en général, un créancier ne permet jamais à son débiteur qui lui paie un à compte, d'imputer cet à compte pour réduire le capital alors qu'il lui doit encore des intérêts. Il était donc tout naturel de dire que lorsqu'un créancier a donné quittance de son capital on doit présumer que son débiteur lui a payé les intérêts.

Il va de soi que le créancier qui donne quittance de son capital puisse se réserver son recours pour les intérêts qui n'ont pas été payés.

La présomption de notre article admet-elle la preuve contraire? L'affirmative n'est pas douteuse, car la présomption en question ne consiste pas dans un de ces faits dont l'existence est supposée dans un intérêt public. Or vous avez vu dans l'article 1240 que toutes les présomptions admettent la preuve contraire, à moins que la loi, sur le fondement de cette présomption, n'annule un acte ou ne refuse l'action en justice.

CHAPITRE IV.

DE LA CONSTITUTION DE RENTE.

Art. 1787. La constitution de rente est un contrat par lequel les parties conviennent du paiement par l'une d'elles de l'intérêt annuel sur une

Art. 1787. Constitution of rent is a contract by which parties agree that yearly interest shall be paid by one of them upon a sum of mo-

somme d'argent due à l'autre ou par elle comptée, pour demeurer permanemment entre les mains de la première comme un capital qui ne doit pas être demandé par la partie qui l'a fourni, excepté dans les cas ci-après mentionnés.

Elle est assujettie quant au taux de la rente aux mêmes règles que les prêts à intérêt.

ney due to the other or furnished by him, to remain permanently in the hands of the former as a capital of which payment shall not be demanded by the party furnishing it, except as herein after provided.

It is subject with respect to the rate of interest to the same rules as loans upon interest.

C. 388 et s.; N. 1909.

Le Code Napoléon appelle prêt le contrat dont il s'agit ici. Notre Code, avec raison, lui maintient le nom de contrat de constitution de rente, qui lui était donné par tous nos anciens auteurs. Il diffère, en effet, complètement du prêt à intérêt, puisqu'il peut avoir lieu sans qu'aucun capital soit remis à celui qui s'engage à payer la rente.

Le contrat de constitution de rente est un contrat par lequel une personne s'engage envers une autre à lui donner périodiquement, et à perpétuité, ou pendant un certain temps, une certaine somme d'argent, ou une certaine quantité de choses fongibles. La cause de l'obligation ainsi contractée peut être soit le transport d'un immeuble, soit le transport d'une chose mobilière, surtout d'une somme d'argent, soit le transport d'une créance, soit une libéralité du constituant.

Ce contrat était inconnu des Romains, et on le voit mentionné seulement dans une nouvelle, à propos de la stipulation par laquelle quelqu'un s'engage à payer à un autre une somme de tant par année tant qu'il vivra.

Il devint très fréquent alors que le prêt à intérêt était défendu, mais jamais on ne confondit la rente constituée avec la rente foncière. Comme je l'ai déjà dit, la rente foncière était celle qui était établie lors de l'aliénation d'un immeuble. On envisageait l'opération comme une vente de l'immeuble,

avec réserve pour le vendeur du droit d'y prendre une rente. Elle était, en conséquence, considérée comme un démembrement de la propriété, et elle ne pouvait pas être rachetée malgré le créancier.

La rente constituée, au contraire, ne crée que des relations de créancier à débiteur, et elle est essentiellement rachetable. Comme elle était permise, alors que le prêt à intérêt était défendu, elle le remplaça dans beaucoup de cas. Celui qui, ayant un capital à placer, ne pouvait pas le prêter à intérêt, le remettait à quelqu'un qui s'engageait à lui payer une rente égale à l'intérêt qu'il aurait voulu avoir sur son capital.

Les rentes constituées devinrent très nombreuses lorsque les villes se mirent à contracter des dettes.

D'après la définition que vous avez vue, le contrat de rente constituée est un contrat par lequel une personne s'engage à faire une prestation périodique. La période ordinairement choisie pour la prestation est l'année, mais on peut stipuler que la rente sera payable tous les mois, toutes les semaines, et même tous les jours.

La prestation peut être promise à perpétuité ou pour un temps limité. Au premier cas, la rente constituée est perpétuelle, au second cas, elle est temporaire. Si elle doit durer la vie d'une personne, on l'appelle rente viagère.

Il faut que la prestation consiste en denrées ou en argent, c'est-à-dire, en choses fongibles. Si elle devait consister dans un corps certain, le contrat serait une vente ou une donation à terme de chacun des objets déterminés promis. L'essence de la rente c'est la périodicité d'une même prestation. Or, dans l'espèce que je viens de supposer, il y aurait des prestations successives, mais de choses qui ne seraient pas fongibles entre elles.

Il ne faut pas confondre le contrat de constitution de rente avec un contrat de vente dans lequel le prix est fait payable par versements. Ce dernier contrat est assujéti aux règles que nous avons vues lorsque nous avons étudié le contrat de vente.

Très souvent aujourd'hui on établit des rentes remboursables au moyen d'annuités espacées sur un temps plus ou moins

long, mais calculées de manière qu'en leur faisant porter un intérêt composé le capital est éteint au bout d'un certain temps.

Ce que le Code dit du capital et du taux de la rente vient de ce que, comme je vous l'ai dit il y a un instant, très souvent autrefois une rente était constituée pour remplacer le prêt à intérêt, qui était défendu. Elle supposait donc alors un capital qui avait été aliéné comme dans le prêt, et par conséquent, il ne fallait pas que la rente dépassât le taux permis. Mais aujourd'hui, non seulement on peut stipuler de l'intérêt sur un prêt d'argent, mais le taux de cet intérêt est laissé à la discrétion des parties.

La question du taux de constitution de la rente ne peut pas se présenter lorsqu'il n'y a pas de capital aliéné par celui qui devient créancier de la rente. Dans ce cas il y a une donation de celle-ci.

Art. 1788. La constitution de rente peut aussi se faire par donation et par testament.

Art. 1788. Constitution of rent may likewise be made by gift or will.

Ceci veut dire, non point que la constitution de rente peut se faire par un acte qui contient une donation ou un testament, mais qu'une rente peut être constituée gratuitement. Elle est constituée gratuitement lorsque celui qui l'établit le fait à titre de donation ou de legs. Inutile de dire que dans ce cas il faut que celui qui constitue la rente soit capable de faire une donation ou un legs. L'obligation du légataire universel de payer la rente résulte d'un quasi contrat, mais elle est de la même nature que celle qui résulterait d'un contrat.

Art. 1789. La rente peut être constituée en perpétuel ou à terme. Lorsqu'elle est en perpétuel, elle est essentiellement rachetable par le débiteur, sujette néanmoins aux dispositions contenues aux articles 390, 391 et 392.

Art. 1789. Rents may be constituted either in perpetuity or for a term. When constituted in perpetuity they are essentially redeemable by the debtor; subject to the provisions contained in articles 390, 391 and 392.

C. 2248; N. 1910, 1911.

Nous avons déjà vu que la rente peut être constituée soit à perpétuité, soit pour un temps. Ce temps peut être déterminé ou indéterminé. Il est déterminé si la rente doit, par exemple, durer 20 ans, et il est indéterminé si elle doit durer la vie d'une personne.

Lorsque la rente est perpétuelle, elle est essentiellement rachetable, c'est-à-dire, que le débiteur de la rente peut toujours s'en libérer en faisant une seule prestation équivalente à la série des prestations. Il y a plusieurs raisons à cela ; d'abord, lorsque la rente est créée au moyen de l'aliénation d'un capital en argent, on suppose qu'il remplace un prêt, et on donne la faculté au débiteur de se libérer en remboursant le capital lorsque les capitaux sont à bas prix. Puis on a voulu qu'une personne ne pût pas être obligée sans pouvoir jamais se libérer. La règle d'après laquelle la rente constituée est toujours rachetable est considérée comme d'ordre public, et la loi déclare nulle toute convention à l'effet de l'empêcher d'être rachetée pendant plus de 30 ans.¹

En France, le temps maximum que l'on peut fixer comme étant celui pendant lequel on peut rendre la rente non rachetable est de 10 ans seulement.

Est donc nulle toute convention qui a pour objet de rendre le rachat d'une rente virtuellement impossible. Telle serait la convention par laquelle le débiteur de la rente serait obligé pour la racheter de payer une somme énorme, ou d'accomplir une condition presque irréalisable.

Mais peut-on convenir qu'une rente qui est constituée au moyen de l'aliénation d'un capital en argent, ne pourra être rachetée qu'au moyen d'un capital double de celui qui a été fourni ? Je crois qu'il faut répondre dans l'affirmative, parce que cette convention n'est pas contraire à l'ordre public. De plus, elle peut être justifiée par des considérations d'équité. Sans elle le débiteur pourrait profiter d'un moment où il est impossible de placer des capitaux pour racheter la rente.

Peut-on stipuler que la rente ne pourra pas être rachetée sans que le débiteur donne au créancier un avis de tant de

¹ C. C., 390.

mois ou d'années? Le Code ne décide pas la question expressément, mais ses principes veulent que l'on réponde dans l'affirmative. En effet, une telle convention n'empêche pas le rachat de la rente; elle protège seulement le créancier contre un rachat intempestif, dont l'effet serait de le priver du revenu de son capital tant qu'il n'aurait pas trouvé un autre placement.

Si le débiteur d'une rente laisse plusieurs héritiers, chacun d'eux peut-il la racheter pour sa part? Pothier est d'avis qu'il doit la racheter pour le tout, mais cette opinion de Pothier est contraire aux principes. La rente étant divisible, l'obligation de la payer est divisible; elle se divise donc entre les héritiers du débiteur. Par exemple, *Secundus*, qui s'est engagé à payer à *Primus* une rente de \$200 par année, au capital de \$1500, laisse deux héritiers, *Tertius* et *Quartus*. *Tertius* pourra racheter la moitié de la rente, parceque c'est tout ce qu'il doit. L'opinion contraire de Pothier est combattue par tous les commentateurs modernes.

Quant au droit de racheter la rente, il n'y a plus de différence aujourd'hui entre celle qui a été constituée moyennant le paiement d'une somme d'argent, ou par l'aliénation d'un capital mobilier, et celle qui a été créée au moyen de l'aliénation d'un immeuble. Toutes ces rentes ont aujourd'hui la même nature. Même les rentes qu'on appelle seigneuriales sont devenues des rentes constituées.

Art. 1790. Le principal de la rente constituée en perpétuel peut être réclamé:

1° Si le débiteur ne fournit et ne continue les sûretés auxquelles il s'est obligé par le contrat;

2° Si le débiteur devient insolvable ou en faillite;

3° Dans les cas spécifiés aux articles 390, 391 et 392.

Art. 1790. The capital of a rent constituted in perpetuity may be demanded:

1. When the debtor of it fails to furnish (and maintain) the security to which he is obliged by the contract;

2. When the debtor becomes bankrupt or insolvent;

3. In the cases provided in articles 390, 391 and 392.

N. 1912, 1913.

Le débiteur d'une rente constituée peut toujours la racheter, à moins d'une convention au contraire, et cette convention, vous vous en rappelez, était défendue autrefois. Mais si le débiteur a toujours le droit de racheter la rente, le créancier, en général, n'a pas le droit de le forcer de le faire. Il n'a ce pouvoir que dans les cas indiqués aux articles 390 et 391, c'est-à-dire, lorsqu'il s'agit d'une rente garantie par une hypothèque sur un immeuble, et que cette rente a déjà duré 99 ans ou la vie de trois personnes consécutives.

Si le créancier n'a pas, en général, le droit de forcer le débiteur à racheter la rente, il a ce droit dans les trois cas indiqués par notre article.

Le premier cas est celui où le débiteur s'est engagé à fournir des sûretés pour le paiement de la rente, et ne les fournit pas. Par exemple, *Secundus*, qui s'est engagé à payer à *Primus* une rente de \$100 par année, a promis de lui donner une hypothèque pour en assurer le paiement. S'il ne donne pas cette hypothèque *Primus* a le droit d'exiger le remboursement du capital de la rente.

Il en est de même si le débiteur qui a fourni une sûreté à son créancier ne la continue pas. Par exemple, dans le cas que je viens de supposer, *Secundus* a donné une hypothèque sur un immeuble, et l'immeuble est vendu par le shérif. La vente va le purger de toutes les hypothèques dont il était affecté, et, en conséquence, après qu'elle aura eu lieu *Secundus* se trouvera ne plus continuer la sûreté qu'il avait donnée par le contrat.

Le second cas dans lequel le débiteur peut être forcé de racheter la rente, est celui où il devient insolvable ou tombe en faillite. Il est facile de comprendre la raison de cette disposition: si le créancier ne pouvait pas alors exiger le remboursement du capital de la rente, il perdrait virtuellement cette rente, puisque tous les biens de son débiteur vont être vendus, et que le produit va en être distribué à ses créanciers.

Le troisième cas dans lequel le créancier peut forcer son débiteur au rachat de la rente, c'est celui où il a été convenu entre eux qu'il la rachèterait au bout d'un certain temps.

Je vous ferai remarquer que le renvoi aux articles 390, 391 et 392 n'est pas exact. Il s'agit dans notre article de savoir quels sont les cas dans lesquels le créancier peut forcer son débiteur à racheter la rente. Or dans les articles auxquels on vous renvoie, il est question de cas dans lesquels le débiteur peut racheter la rente malgré le créancier.

Art. 1791. Les règles concernant la prescription des arrérages des rentes constituées sont contenues dans le titre des prescriptions.

Art. 1791. The rules concerning the prescription of arrears of constituted rents are contained in the title *Of Prescription*.

C. 2250.

La règle à laquelle on vous renvoie ici se trouve dans l'article 2250, et elle est applicable même aux rentes viagères. La prescription dont il s'agit est de cinq ans, et elle court pour chaque arrérage de rente du jour où il devient échu. Vous verrez plus tard qu'il s'agit là d'une prescription tellement absolue qu'elle entraîne le refus de toute action en faveur du créancier.

Art. 1792. Le créancier d'une rente assurée par privilège et hypothèque de vendeur, a droit de demander que la vente par décret de l'immeuble affecté à tel privilège et hypothèque, soit faite à la charge de la rente ainsi constituée.

Art. 1792. The creditor of a constituted rent secured by the privilege and hypothec of a vendor has a right to demand that the sale under execution of property upon which such privilege and hypothec exists shall be made subject to the rent.

C. 1593 et s.; P. 724.

Chaque fois qu'un immeuble hypothéqué à une rente est vendu en justice le créancier de la rente a le droit d'en exiger le rachat, c'est-à-dire, d'exiger le remboursement de son

capital. Cela résultait déjà de la règle posée dans l'article 1790, puisque si l'immeuble hypothéqué est vendu en justice le débiteur ne continue plus la sureté qu'il avait donnée à son créancier.

Mais dans le cas prévu par notre article, le créancier peut, s'il le préfère, au lieu de laisser vendre l'immeuble, et de venir demander d'être payé sur le prix à son rang d'hypothèque, demander que l'immeuble soit vendu à la charge de sa rente. Cela peut être d'un grand avantage pour lui, car, comme je vous l'ai déjà dit, la manière dont le capital de la rente est évalué peut, en certain cas, avoir pour effet de faire subir une perte au créancier. C'est alors qu'il usera du droit que lui donne notre article.

Mais, comme vous le voyez, ce droit exorbitant n'est donné au créancier d'une rente que s'il s'agit d'une rente garantie par un privilège de vendeur, c'est-à-dire, d'une rente qui a été créée comme prix de vente de l'immeuble, parcequ'on a transformé le prix de vente en une rente constituée. Si donc la rente a été constituée moyennant une somme d'argent payée au débiteur de la rente, quand même elle serait garantie par une hypothèque, le créancier n'aura pas le droit, si l'immeuble hypothéqué est vendu par le shérif, de demander qu'il soit vendu à la charge de sa rente.

Je vous ferai remarquer que cette faculté donnée au créancier d'exiger le remboursement du capital de sa rente si l'immeuble qui y est hypothéqué est vendu par le shérif, ne s'applique pas aux rentes seigneuriales, c'est-à-dire, aux rentes qui ont été établies comme indemnités de la perte des droits seigneuriaux, lorsque ceux-ci ont été abolis. La raison de cela, c'est que la vente par le shérif ne purge pas de cette hypothèque les immeubles qui en sont affectés.

Art. 1793. Les règles relatives aux rentes viagères sont contenues dans le titre: *Des rentes viagères.*

Art. 1793. The rules concerning life-rents are declared under the title *Of Life-Rents.*

Le Code ne parle point ici des rentes viagères, parceque, suivant en cela la méthode adoptée par les rédacteurs du Code Napoléon, les rédacteurs de notre Code ont placé les rentes viagères parmi les contrats alléatoires.

TITRE X.

DU DÉPÔT.

Art. 1794. Il y a deux es- **Art. 1794.** There are two
pèces de dépôt, le dépôt sim- kinds of deposit; simple
ple et le séquestre. deposit and sequestration.

N. 1915, 1916.

Le dépôt simple, comme vous le verrez un peu plus loin, est celui qui a lieu entre deux personnes dont l'une dépose une chose entre les mains de l'autre, et dont l'autre se charge de ce dépôt. Le séquestre, lui, suppose qu'il y a une contestation entre deux personnes sur la possession d'une chose; elles conviennent de la déposer entre les mains d'un tiers, qui la rendra à celle qui sera déclarée y avoir droit.

CHAPITRE I.

DU DÉPÔT SIMPLE.

SECTION I.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Art. 1795. Il est de l'es- **Art. 1795.** It is of the
sence du dépôt simple qu'il essence of simple deposit that
soit gratuit. it be gratuitous.

N. 1917.

Le Code ne donne pas de définition du contrat de dépôt, mais il est facile d'en donner une en se servant des dispositions qu'il contient. C'est un contrat par lequel une personne

s'engage à garder gratuitement et à rendre à une autre une chose mobilière que celle-ci lui remet pour la garder.

Comme vous le voyez, le dépôt est un contrat; il faut donc lui appliquer toutes les règles que vous connaissez sur les contrats.

C'est un contrat par lequel une personne s'engage à *garder gratuitement*. Si donc il y a eu rémunération convenue entre le déposant et le dépositaire pour la garde de la chose déposée, le contrat cesse d'être un contrat de dépôt; il devient un contrat de louage de services. Tel est, par exemple, le contrat qui se voit si souvent, par lequel une banque entreprend, moyennant une rémunération plus ou moins élevée, la garde de bijoux ou de valeurs de portefeuille. C'est un contrat très important, mais ce n'est pas un contrat de dépôt.

Cependant la distinction entre ce contrat et le contrat de dépôt est moins importante aujourd'hui que dans notre ancien droit, car la responsabilité de celui qui entreprend la garde de la chose déposée est aujourd'hui la même dans les deux cas. Il doit apporter à la garde de la chose déposée les soins d'un bon père de famille. Dans notre ancien droit, ainsi que dans le droit romain, lorsqu'il s'agissait d'un vrai dépôt, le dépositaire n'était pas obligé d'apporter à la garde de la chose déposée les soins d'un bon père de famille; il suffisait qu'il ne se rendit pas coupable de dol, ou d'une négligence tellement grossière qu'elle pût être assimilée au dol.

Comme la chose est remise au dépositaire *pour la garder*, il n'a pas le droit de s'en servir sans y avoir été autorisé par le déposant.

Le dépôt étant censé être un fardeau pour le dépositaire, et ne lui rapporter aucun avantage, si un temps a été fixé pour sa restitution le déposant peut toujours exiger cette restitution avant l'expiration du délai fixé.

Comme vous le voyez par la définition que je vous ai donnée, le contrat de dépôt est nécessairement un contrat réel, aussi bien dans notre droit que dans le droit romain. Il ne peut pas en être autrement, car on ne comprendrait pas que quel-

qu'un fût obligé de rendre une chose dont la possession ne lui a pas été remise.

La seule différence qu'il y a sur ce point entre notre droit et le droit romain, consiste en ce que, chez nous, on peut faire un contrat par lequel une personne entreprendrait de se charger d'un dépôt. Une semblable convention ne produisait pas d'obligation dans le droit romain, parcequ'elle n'était qu'un *nudum pactum*, et qu'une convention de ce genre ne produisait pas d'obligation civile. Chez nous, vous le savez, toute convention qui n'est contraire, ni à la loi, ni à l'ordre public, ni aux bonnes mœurs, produit les effets que les parties ont voulu lui faire produire. La convention par laquelle une personne s'engage à entreprendre un dépôt produirait donc chez elle l'obligation de l'entreprendre.

Art. 1796. Les choses mobilières seules peuvent être l'objet du dépôt simple.

Art. 1796. Moveable property only can be the object of simple deposit.

N. 1918.

Le dépôt ayant pour objet d'empêcher le détournement de la chose déposée, il va de soi qu'il ne puisse avoir pour objet que des choses mobilières, car on ne pourrait faire disparaître un immeuble, comme une maison, une terre.

Art. 1797. La délivrance est essentielle pour la perfection du contrat de dépôt.

Art. 1797. Delivery is essential to the formation of the contract of deposit.

La délivrance est suffisante lorsque le dépositaire se trouve déjà en possession, à quelque autre titre que ce soit, de la chose qui est l'objet du dépôt.

The delivery is sufficient when the depositary is already in possession, under any other title, of the thing which is the object of the deposit.

N. 1919.

Ceci résulte de la définition que je vous ai donnée du dépôt. Puisque le dépositaire s'engage à rendre la chose déposée, il

est bien évident qu'il faut qu'il en ait la possession. S'il ne l'a pas déjà, il faut donc qu'elle lui soit remise par le déposant. S'il l'avait déjà, il va de soi qu'il n'a pas besoin de la lui remettre de nouveau.

Art. 1798. Le dépôt simple est volontaire ou nécessaire.

Art. 1798. Simple deposit is either voluntary or necessary.

N. 1920.

Tout dépôt simple est nécessairement volontaire, puisque c'est un contrat, que le contrat est une convention, et que toute convention est une déclaration de volonté. Ce que l'on veut dire par la distinction entre le dépôt volontaire et le dépôt nécessaire, c'est que le dépôt appelé *volontaire* est un dépôt spontané, que rien ne force à faire, pendant que le dépôt *nécessaire* est celui qu'une personne est amenée à faire à raison de circonstances qu'elle ne peut pas contrôler.

SECTION II.

DU DÉPÔT VOLONTAIRE.

Art. 1799. Le dépôt volontaire est celui qui se fait du consentement réciproque de la personne qui le fait et de celle qui le reçoit.

Art. 1799. Voluntary deposit is that which is made by the mutual consent of the party making it and of the party receiving it.

N. 1921.

Je vous ai donné, il y a un instant, la définition du dépôt; elle s'applique au dépôt volontaire. Il était donc inutile de dire qu'il exigeait le consentement de celui qui fait le dépôt et de celui qui s'en charge, car c'est la règle de tous les contrats.

Art. 1800. Le dépôt volontaire ne peut avoir lieu

Art. 1800. Voluntary deposit can take place only

qu'entre personnes capables de contracter.

Néanmoins si une personne capable de contracter accepte le dépôt fait par une personne incapable, elle est tenue de toutes les obligations d'un dépositaire, et pour l'exécution de ces obligations elle peut être poursuivie par le tuteur ou autre administrateur de la personne qui a fait le dépôt.

between persons capable of contracting. Nevertheless if a person capable of contracting accept a deposit made by a person incapable, he is liable to all the obligations of a depository; which obligations may be enforced against him by the tutor or other administrator of the incapable person.

N. 1925.

La règle posée dans la première phrase de cet article allait de soi : puisque le dépôt volontaire est un contrat, il est bien évident qu'il ne peut avoir lieu qu'entre des personnes capables de contracter.

Il était inutile aussi de dire que le dépôt fait par une personne incapable de contracter à une personne capable de contracter oblige celle-ci comme s'il s'agissait d'un contrat entre deux personnes parfaitement capables. On a eu surtout en vue le dépôt fait par un mineur à un majeur. Vous savez que le mineur n'est pas incapable de contracter, mais que s'il est lésé par un contrat il a droit de le faire rescinder. Le mineur qui fait un dépôt ne peut pas, évidemment, être lésé par ce contrat, et celui-ci est parfaitement valide.

La règle posée par cet article ne peut trouver d'application qu'au cas d'une femme mariée. Vous savez qu'elle ne peut faire aucun contrat sans l'autorisation de son mari ou de la justice, et que ceux qu'elle fait sans cette autorisation sont considérés comme inexistantes. La nullité en peut donc être invoquée, non seulement par elle, mais par ceux qui ont contracté avec elle. Vous voyez que notre article fait exception pour le cas du dépôt. Si donc une femme mariée, sans l'autorisation de son mari, dépose entre les mains d'une personne pour les lui faire garder, des bijoux ou des valeurs, la personne qui

s'est chargée du dépôt est obligée envers elle comme si le contrat était **parfaitement valide**.

On n'avait pas besoin de dire que dans ce cas la femme mariée peut revendiquer la chose qu'elle a déposée, puisqu'elle en a conservé la propriété, mais le dépositaire, non seulement doit rendre la chose que la femme mariée lui a déposée, mais est obligé de la garder, comme si le dépôt eût été fait par une personne capable de contracter.

Art. 1801. Si le dépôt a été fait à une personne incapable de contracter, la personne qui l'a fait a droit de revendiquer la chose déposée tant qu'elle demeure entre les mains de la première, et ensuite, elle a droit de demander la valeur de la chose jusqu'à concurrence de ce qui a tourné au profit du dépositaire.

Art. 1801. If the deposit have been made with a person incapable of contracting, the party making it has a right to revendicate the thing deposited, so long as it remains in the hands of the former, and afterwards a right to demand the value of the thing in so far as it has been profitable to the depositary.

N. 1926.

Dans l'article précédent on supposait un dépôt fait par un incapable à une personne capable de contracter. Dans le présent article c'est l'inverse qu'on suppose. Il s'agit d'un dépôt fait par une personne parfaitement capable de contracter entre les mains d'une personne, ou bien complètement incapable de contracter, comme la femme mariée non autorisée, ou bien d'une personne qui, comme le mineur, bien que capable de contracter, a le droit de faire rescinder le contrat.

Si le dépôt a été fait à une femme mariée non autorisée, cas où le contrat est parfaitement nul, ou s'il a été fait entre les mains d'un mineur qui l'a fait rescinder, la femme ou le mineur ne sont obligés que jusqu'à concurrence de ce qui a tourné à leur profit. Si donc ils ont encore en mains la chose

déposée, le déposant a le droit de leur en demander la restitution. S'ils l'ont vendue, il a le droit de se faire rembourser ce qui leur reste du prix de vente, ou la partie de ce prix dont ils ont profitée.

SECTION III.

DES OBLIGATIONS DU DÉPOSITAIRE.

Art. 1802. [Le dépositaire doit apporter à la garde de la chose déposée le soin d'un bon père de famille.]

Art. 1802. [The depository is bound to apply in the keeping of the thing deposited the care of a prudent administrator.]

N. 1927, 1928.

Vous pouvez remarquer que cet article est entre crochets; cela veut dire qu'il contient un droit nouveau. Vous voyez, en effet, qu'il oblige le dépositaire à apporter à la garde de la chose déposée le soin d'un bon père de famille. Ceci veut dire qu'on lui applique la règle générale posée dans les articles 1063 et 1064.

Dans notre ancien droit, au contraire, le dépositaire n'était pas obligé d'apporter ce soin à la garde de la chose déposée. Comme je vous l'ai dit il y a un instant, il n'était responsable que de son dol, ou des fautes tellement grossières qu'elles équivalaient à un dol. Ceci est extrêmement important. On suppose qu'on a mis entre les mains de quelqu'un pour la garder, une valeur de portefeuille payable au porteur, par exemple, une débenture de \$1000, et que cette débenture est volée ou détruite chez le dépositaire. Dans notre ancien droit, il n'aurait été responsable du vol ou de la destruction de la débenture que s'il l'avait laissé voler sous ses yeux, ou s'il l'avait laissé traîner dans un endroit où tout le monde avait accès, ou bien s'il l'avait détruite exprès, ou laissé détruire sous ses yeux.

Dans notre droit actuel, il sera responsable de sa perte s'il ne l'a pas gardée comme un homme soigneux l'aurait gardée.

Or un homme soigneux ne laisserait jamais une valeur de ce genre dans un tiroir non fermé à clef.

Art. 1803. Le dépositaire peut se servir de la chose déposée sans la permission de celui qui a fait le dépôt.

Art. 1803. The depositary has no right to use the thing deposited without the permission of the depositor.

N. 1930.

Ceci résulte de la définition que je vous ai donnée; puisque la chose est remise au dépositaire seulement pour la garder, il va de soi qu'il ne puisse pas s'en servir sans la permission du déposant. S'il le fait, il se met dans la position de toute personne qui fait une chose illégale; il se rend responsable de toutes les conséquences qui en peuvent en résulter pour le déposant. Par exemple un bijou est déposé entre les mains d'une personne; elle s'en sert pour aller au théâtre, et ce bijou lui est volé par des brigands; elle sera responsable de sa perte. De même, un cheval est déposé chez une personne; sans la permission du déposant elle s'en sert pour aller faire une promenade, et au cours de la promenade, sans aucune faute de sa part, le cheval est tué dans une collision avec une voiture conduite par un homme ivre. Le dépositaire sera responsable de la perte du cheval.

Art. 1804. Le dépositaire doit rendre identiquement la chose qu'il a reçue en dépôt.

Art. 1804. The depositary is bound to restore the identical thing which he has received in deposit.

Si la chose lui a été enlevée par force majeure et s'il a reçu quelque chose à la place, il doit rendre ce qu'il a ainsi reçu en échange.

If the thing have been taken from him by irresistible force and something given in exchange for it, he is bound to restore whatever he has received in exchange.

N. 1932, 1934.

La première phrase de cet article est inutile : la règle qui s'y trouve résulte de la définition même du contrat de dépôt. Puisque le dépositaire s'engage à rendre la chose qu'il a reçue en dépôt, il va de soi qu'il ne puisse pas rendre une autre chose à la place, car la restitution de la chose déposée est pour lui un paiement, c'est l'accomplissement de son obligation ; or un débiteur ne peut jamais forcer son créancier à recevoir une chose autre que celle qu'il s'est engagé à lui donner.

Dans le second alinéa de notre article, on suppose que la chose déposée a été enlevée au dépositaire par force majeure. Il est alors libéré de son obligation, d'après la règle posée par l'article 1200. Mais s'il a reçu quelque autre chose à la place de celle qui lui a été enlevée par force majeure, il doit rendre celle qu'il a ainsi reçue. Par exemple, des voleurs entrent par effraction dans la maison ou dans l'écurie du dépositaire d'un cheval, enlèvent celui-ci, et laissent à la place un cheval d'une bien moindre valeur. Le dépositaire devra rendre au déposant le cheval qu'on lui a ainsi laissé.

Art. 1805. Le dépositaire n'est tenu de rendre la chose déposée ou ce qui en reste, que dans l'état où elle se trouve au moment de la restitution ; les détériorations qui ne sont pas survenues par son fait sont à la charge de celui qui a fait le dépôt.

Art. 1805. The depository is only held to restore the thing deposited, or such portion of it as remains, in the condition in which it is at the time of restoration. Deteriorations not caused by his fault fall upon depositor.

N. 1933.

Cet article est mal rédigé dans la version française : il est évident que les rédacteurs du Code, en le rédigeant, ont oublié qu'ils avaient changé notre droit sur la responsabilité du dépositaire, et l'avaient obligé d'apporter à la garde de la chose déposée les soins d'un bon père de famille. Dans notre ancien droit, si la chose déposée était enlevée ou détruite autrement que par le fait volontaire du dépositaire, ou par une

négligence tellement grossière qu'elle équivalait à un dol, il n'en était point responsable. Il en était de même des simples détériorations. Mais aujourd'hui, puisque le dépositaire doit apporter à la garde de la chose déposée les soins d'un bon père de famille, il est responsable, non seulement des détériorations qui sont survenues par son fait, mais aussi de celles qui sont dues à sa négligence. Ceci est extrêmement important. Vous verrez rarement un dépositaire assez malhonnête pour endommager volontairement la chose déposée. Mais ce que vous verrez très souvent, c'est un dépositaire honnête mais négligent, qui laisse détériorer, faute de soin, la chose dont il a entrepris la garde.

Art. 1806. L'héritier ou autre représentant légal du dépositaire, qui vend de bonne foi la chose dont il ignorait le dépôt, n'est tenu de rendre que le prix qu'il a reçu, ou de céder son droit contre l'acheteur si le prix n'a pas été payé.

Art. 1806. The heir or other legal representative of the depositary who sells the thing deposited, in good faith and in ignorance of the deposit, is held only to restore the price received for it, or to transfer his right against the buyer if the price have not been paid.

N. 1935.

Voici le cas supposé par cet article. *Primus* dépose entre les mains de *Secundus* une montre en or. Pendant que *Secundus* a encore la montre, il décède, laissant pour héritier *Tertius*. *Tertius*, qui ignore que la montre trouvée parmi les biens de *Secundus* appartient à *Primus*, la vend pour \$50 à *Quartus*. Plus tard, *Primus* s'en vient lui en demander la restitution; il n'est tenu que de lui rendre les \$50 qu'il a reçus comme prix de vente. et si la montre valait beaucoup plus *Primus* n'aura pas le droit d'exiger le surplus. Si, dans le cas que nous venons de voir, les \$50 n'ont pas encore été payées à *Secundus*, *Tertius* sera quitte envers *Primus* dès qu'il lui aura cédé sa créance contre *Quartus* à qui il a vendu la montre.

Art. 1807. Le dépositaire est tenu de restituer les fruits qu'il a perçus de la chose déposée.

Il n'est tenu de payer l'intérêt sur les deniers déposés que lorsqu'il est en demeure de les restituer.

Art. 1807. The depositary is bound to restore any profits received by him from the thing deposited.

He is not bound to pay interest on money deposited unless he is in default of restoring it.

N. 1936.

Il va de soi que le dépositaire doit restituer avec la chose déposée les fruits qu'elle a pu produire, puisqu'il n'a pas le droit de se servir de cette chose.

Il n'est que juste qu'il ne paie pas d'intérêt sur les deniers déposés. D'abord, c'est la règle générale que vous avez vue dans l'article 1077, que le débiteur d'une somme d'argent n'en doit pas l'intérêt, et ici il y a une raison spéciale de ne pas faire payer au dépositaire l'intérêt des deniers déposés: c'est qu'il n'a pas le droit de s'en servir.

Mais le dépositaire qui se servirait des deniers déposés devrait-il en payer l'intérêt? On pourrait croire qu'il faut répondre non, puisque c'est la règle posée par l'article 1077. Mais je crois qu'il faut décider le contraire: il n'a pas le droit de se servir des deniers déposés; s'il s'en sert il le fait donc illégalement, et on peut le considérer comme en demeure de les restituer immédiatement. Or vous savez que le dépositaire en demeure de restituer les deniers déposés en doit l'intérêt d'après la règle générale posée par l'article 1077.

Art. 1808. Le dépositaire ne peut pas exiger de la personne qui a fait le dépôt la preuve qu'elle est propriétaire de la chose déposée.

Art. 1808. The depositary cannot exact from the depositor proof that he is owner of the thing deposited.

N. 1938.

Voici le cas réglé par cet article: *Primus* dépose entre les mains de *Secundus* une montre ou un bijou, ou une débenture.

Après le dépôt, *Tertius*, qui se prétend propriétaire de la chose déposée, fait avertir *Secundus* de ne pas la rendre à *Primus*, parcequ'il n'en est pas le propriétaire. *Secundus* pourrait-il refuser de la rendre à *Primus* lorsque celui-ci lui en demandera la restitution? Notre article répond dans la négative, et c'est avec raison. *Secundus* a contracté envers *Primus* l'obligation de la lui rendre, et il a contracté cette obligation sans s'occuper de savoir si *Primus* était ou n'était pas propriétaire de la chose. Si *Tertius* veut en ce cas empêcher *Secundus* de la restituer à *Primus*, il n'a qu'une chose à faire; c'est de pratiquer une saisie revendication de la chose entre les mains de *Secundus*. Mais, sans une revendication, *Secundus* n'a pas le droit de refuser de restituer la chose déposée à *Primus*, sous prétexte qu'elle ne lui appartient pas mais appartient à *Tertius*, parceque ce serait exciper du droit de *Tertius*.

Art. 1809. La restitution de la chose déposée doit être faite au lieu convenu et les frais pour l'y transporter sont à la charge de celui qui a fait le dépôt.

S'il n'y a pas de lieu convenu pour la restitution, elle doit se faire au lieu où se trouve la chose.

Art. 1809. The restoration of the thing deposited must be made at the place agreed upon, and the cost of conveying it there is borne by the depositor.

If no place be agreed upon, the restoration must be made at the place where the thing is.

N. 1942, 1943.

Ce que dit cet article du lieu où la chose déposée doit être restituée, n'est qu'une application de la règle que vous avez vue dans l'article 1152. En effet, la restitution de la chose déposée constitue pour le dépositaire le paiement de son obligation. Or, d'après l'article 1152, le paiement doit être fait dans le lieu désigné expressément ou implicitement par le contrat.

Puisque l'article 1809 n'est que l'application de la règle posée dans l'article 1152, il s'en suit que si le lieu de la res-

titution n'est pas indiqué par le contrat, elle devrait être faite au lieu où la chose a été déposée au moment du contrat. Notre article dit qu'elle doit être restituée au lieu où elle se trouve au moment de la restitution. C'est un avantage donné au dépositaire si celui-ci a été obligé, pour plus de sûreté, de la mettre dans un endroit autre que celui où elle était lors du contrat.

Puisque le dépôt est fait exclusivement dans l'intérêt du déposant, il n'est que juste que les frais de transport de la chose déposée au lieu où elle doit être restituée, soient payés par le déposant et non par le dépositaire.

Art. 1810. Le dépositaire est tenu de remettre la chose au propriétaire aussitôt que ce dernier la réclame, lors même que le contrat aurait fixé un délai déterminé pour la restitution; à moins qu'il n'en soit empêché par une saisie-arrêt, opposition ou autre empêchement légal, ou qu'il n'ait un droit de rétention sur la chose, tel que spécifié en l'article 1812.

Art. 1810. The depositary is obliged to restore the thing to the depositor whenever it is demanded, although the delay for its restoration may have been fixed by the contract, unless he is prevented from so doing by reason of an attachment, or opposition, or other legal hindrance, or has a right of retention of the thing, as declared in article 1812.

C. 2203; N. 1944.

La première partie de cet article n'est que l'application de la règle posée dans l'article 1091.

Le terme est toujours censé stipulé en faveur du débiteur, parcequ'il lui est plus avantageux de s'acquitter au bout d'un certain temps que de suite. Mais ici il est évident qu'il résulte des circonstances que le délai fixé pour la restitution a été stipulé en faveur du créancier. Celui-ci peut donc y renoncer et se faire restituer la chose auparavant. On ne comprendrait pas que le dépositaire objectât à le faire, puisque le dépôt, tant qu'il dure, est une charge pour lui.

Ce qu'on ajoute ensuite, que le dépositaire peut refuser de rendre la chose déposée lorsqu'il en est empêché par une saisie-arrêt ou un autre empêchement légal était inutile à dire. Si la chose déposée est saisie entre ses mains, non seulement il n'est pas obligé de la rendre au déposant, mais il n'a pas le droit de la faire.

L'opposition dont parle notre article ne peut pas se présenter chez nous. Et il va de soi que le dépositaire ne soit pas obligé de rendre la chose déposée s'il a droit de la retenir. Vous allez voir dans l'article 1812 quels sont les cas dans lesquels il a droit de la retenir.

Art. 1811. Toutes les obligations du dépositaire cessent s'il établit qu'il est lui-même propriétaire de la chose déposée.

Art. 1811. All the obligations of the depositary cease if he establish that he is owner of the thing deposited.

N. 1946.

Il va de soi que le dépositaire puisse refuser de rendre la chose déposée lorsqu'il en est lui-même le propriétaire. En effet, la restitution, en ce cas, serait parfaitement inutile, puisque, immédiatement après l'avoir faite au déposant, il aurait le droit d'exiger que le déposant lui rende la chose déposée. Il est bien plus simple qu'il la garde.

SECTION IV.

DES OBLIGATIONS DE CELUI QUI FAIT LE DÉPÔT.

Art. 1812. Celui qui a fait le dépôt est tenu de rembourser au dépositaire les dépenses faites par ce dernier pour la conservation et le soin de la chose, et de l'indemniser de toutes les pertes

Art. 1812. The depositor is bound to reimburse the depositary for the expenses incurred by the latter in the preservation and care of the thing, and to indemnify him for all losses that the deposit

que le dépôt peut lui avoir occasionnées. may have caused to him.
 The depositary has a right
 Le dépositaire a droit de to retain the thing deposited
 retenir la chose jusqu'à tel until such expenses and losses
 remboursement. are paid to him.

C. 2001; N. 1947, 1948.

Le contrat de dépôt est un contrat synallagmatique imparfait. Il ne produit, au moment où il est formé, aucune obligation pour le déposant. Les obligations que peut avoir le déposant envers le dépositaire résultent nécessairement de faits qui se sont accomplis depuis le dépôt.

Le déposant est obligé de rembourser au dépositaire, non seulement les dépenses que celui-ci a faites pour la conservation de la chose, mais même celles qu'il a faites pour en prendre soin. Par exemple, *Primus* a déposé chez *Secundus* un cheval: *Secundus* a nourri le cheval, il a droit de se faire rembourser les frais de la nourriture.

Vous savez qu'il en est autrement pour l'emprunteur: l'emprunteur n'a pas le droit de se faire rembourser les frais de nourriture du cheval emprunté, parcequ'il a droit de s'en servir.

Le dépositaire n'ayant pas le droit, lui, de se servir du cheval emprunté, il n'est que juste que le déposant lui rembourse ses frais de nourriture.

Vous avez vu, lorsque nous avons étudié le commodat, que l'emprunteur n'a pas le droit de se faire rembourser toutes les dépenses qu'il a faites, même pour la conservation de la chose empruntée: il n'a ce droit que s'il s'agit d'une dépense tellement urgente qu'il n'a pu en prévenir le prêteur. Je vous ai donné pour exemple le cas où c'est un cheval qui est prêté, et je vous ai dit que si le cheval tombe malade, bien que les frais pour le faire soigner par le médecin vétérinaire soient nécessaires, l'emprunteur n'a le droit de s'en faire rembourser que s'il n'a pu prévenir le prêteur.

Doit-on décider la même chose pour le dépositaire? Doit-on dire qu'il ne peut se faire rembourser les dépenses qu'il a

faites pour la conservation de la chose déposée, que si ces dépenses étaient tellement urgentes qu'il n'a pu prévenir le déposant avant de les faire? Je crois qu'il faut répondre dans la négative, et dire que, du moment que la dépense faite sur la chose déposée était nécessaire pour sa conservation, le dépositaire a le droit de se la faire rembourser par le déposant.

Non seulement le dépositaire a le droit de se faire rembourser les dépenses qu'il a faites pour la conservation et le soin de la chose déposée, mais il a aussi le droit de se faire indemniser de toutes les pertes que le dépôt peut lui avoir occasionnées. Par exemple, *Primus* dépose chez *Secundus* un cheval qui a une maladie contagieuse. Le cheval communique la maladie à d'autres chevaux. Le dépositaire aura le droit de se faire indemniser des dommages qu'il a soufferts dans ses autres chevaux.

Le dernier alinéa de notre article donne au dépositaire un droit de rétention sur la chose déposée. Ce droit de rétention lui est accordé pour garantir l'accomplissement de n'importe laquelle des obligations dont le déposant peut être tenu envers lui à raison du dépôt.

Mais j'ai à peine besoin de vous dire que le dépositaire n'aurait pas le droit de retenir la chose déposée pour assurer le remboursement d'une dette que le déposant lui devrait pour une cause étrangère au dépôt.

SECTION V.

DU DÉPÔT NÉCESSAIRE.

Art. 1813. Le dépôt nécessaire est celui qui a lieu par une nécessité imprévue et pressante provenant d'un accident ou de force majeure, comme dans le cas d'incendie, naufrage, pillage ou autre

Art. 1813. Necessary deposit is that which takes place under an unforeseen and pressing necessity arising from accident or irresistible force, as in case of fire, shipwreck, pillage or other sudden

calamité soudaine. Il est calamity. It is, in other respects, subject to the same rules as voluntary deposit, sauf quant au mode de le prouver. with the exception of the mode of proof.

C. 1233, § 4; N. 1949, 1950.

Cet article justifie ce que je vous ai déjà dit, que le dépôt nécessaire est un contrat qui exige la volonté du déposant et du dépositaire, comme le dépôt simple. Vous voyez que toute la différence qu'il y a entre les deux consiste en ce que dans le dépôt simple rien ne force le déposant à consentir le contrat qu'il fait. Au contraire, dans le dépôt nécessaire le déposant est amené à faire le contrat par des circonstances imprévues qui ne lui donnent pas le temps de réfléchir et qui l'obligent de faire ce contrat. Par exemple, au milieu d'un incendie, *Primus*, chez qui l'incendie est déjà commencé, ou bien qui s'en voit menacé parce que le feu est chez son voisin, dépose entre les mains de *Secundus* un meuble ou un bijou. Le dépôt qu'il fait est considéré comme un dépôt nécessaire.

Vous voyez que le dépôt nécessaire est traité comme le dépôt simple au point de vue des règles qui régissent sa formation. Il n'en diffère que quant à la manière de le prouver. La différence qu'il y a entre les deux, à ce point de vue, consiste, vous le savez, en ce que le dépôt ordinaire ne peut pas être prouvé par témoins s'il a pour objet une chose qui vaut plus que \$50. Au contraire, le dépôt nécessaire peut toujours être prouvé par témoins, quelle que soit la valeur de la chose déposée. Cela est fondé sur la règle posée dans le paragraphe 4 de l'article 1233.

Art. 1814. Ceux qui tiennent auberge, maison de pension et hôtellerie, sont responsables, comme dépositaires,

Art. 1814. Keepers of inns, of boarding-houses and of taverns, are responsible as depositaries for the things

des effets apportés par les voyageurs qui logent chez eux. brought by travellers who lodge in their houses.

Le dépôt de ces effets est regardé comme un dépôt nécessaire. The deposit of such things is considered a necessary deposit.

N. 1952.

Comme vous le voyez, la loi considère comme dépôt nécessaire celui qui est fait par les voyageurs que logent chez eux les aubergistes, ceux qui tiennent des maisons de pension et les hôteliers.

Veillez remarquer que les hôteliers, les aubergistes et les maîtres de pension ne sont responsables des effets déposés dans leur établissement que lorsque ces effets y sont déposés par des voyageurs. Par conséquent, si ces effets sont déposés par des gens qui demeurent dans la localité le dépôt qui en est fait est un dépôt volontaire, et non pas un dépôt nécessaire, et il ne peut se prouver que comme les autres dépôts volontaires.

Ceci est très important. Vous voyez, en effet, souvent des gens qui demeurent dans une localité se mettre en pension dans cette même localité. Le dépôt des effets qu'ils apportent dans leur pension n'est pas un dépôt nécessaire, parcequ'ils ne sont pas des voyageurs.

Non seulement la lettre de la loi, mais son esprit sont en faveur de ce que je viens de vous dire. Pourquoi, en effet, permet-on de prouver le dépôt nécessaire par témoins, quelle que soit la valeur de la chose déposée? C'est parcequ'on suppose qu'il a été impossible à celui qui l'a déposée de se procurer une preuve écrite du dépôt. C'est bien le cas du voyageur qui est de passage dans une localité, et qui est forcé d'aller dans un hôtel ou dans une maison de pension. Mais il n'en est pas ainsi de celui qui, demeurant dans une localité, va s'y loger dans un hôtel ou dans une pension.

Qu'est-ce que c'est qu'un *voyageur*? Comme le mot l'indique, c'est quelqu'un qui est en voyage, c'est-à-dire, qui se

trouve de passage, ou temporairement, dans une localité où il ne demeure pas.

Non seulement il faut, pour que le dépôt dans une auberge ou une maison de pension soit considéré comme un dépôt nécessaire, qu'il soit fait par un voyageur, mais il faut qu'il soit fait par un voyageur qui loge chez l'hôtelier ou le maître de pension. Par conséquent, le dépôt qui serait fait dans un hôtel par un voyageur qui loge dans un autre hôtel ne serait pas regardé comme un dépôt nécessaire. Par exemple, *Primus* qui est en voyage, et loge à l'hôtel St-Louis, s'en va jouer une partie de billard au Château Frontenac, et y dépose son paletot ou tout autre objet mobilier. Le dépôt de ce paletot, si sa valeur dépasse \$50, ne pourra pas être prouvé par témoins, parceque ce ne sera pas un dépôt nécessaire.

La question s'est présentée en France de savoir si ceux qui tiennent des estaminets doivent être considérés comme dépositaires nécessaires des effets de ceux qui y vont. L'estaminet ou le café est un établissement où l'on ne vend qu'à boire, et où l'on joue le billard.

Chez nous, on a des établissements que la loi appelle des restaurants, et qu'on appelle simplement buvettes ou *bars*. Ce sont des établissements dans lesquels on ne donne qu'à manger et à boire, mais qui ne logent pas de voyageurs. Le dépôt qu'y ferait, même le voyageur, et à plus forte raison quelqu'un qui demeure dans la localité, ne serait pas considéré comme un dépôt nécessaire. En conséquence, si quelqu'un allant prendre une consommation, ou un repas, ou jouer une partie de billard, dans un de ces établissements, y dépose, par exemple, un paletot en fourrure qui vaut \$200, il ne pourra pas prouver ce dépôt par témoins, parcequ'il s'agit d'un dépôt volontaire et non pas d'un dépôt nécessaire.

Art. 1815. Les personnes mentionnées dans l'article précédent sont responsables du vol ou dommage des effets de leurs hôtes par leurs do-

Art. 1815. The persons mentioned in the last preceding article are responsible if the things be stolen or damaged by their servants or

mestiques ou agents, ou par des étrangers allant et venant dans la maison, mais ils ne sont pas tenus d'indemniser leurs hôtes du vol ou des dommages des biens ou effets apportés, autres que des chevaux ou autres animaux vivants et leurs harnais ou voitures, pour une somme plus considérable que celle de deux cents piastres, excepté dans les cas suivants :

1° Dans le cas où ces biens ou effets ont été volés, ou endommagés par leur volonté, leur faute ou leur négligence, ou par celles de tout serviteur à leur emploi ;

2° Dans le cas où ces biens ou effets ont été confiés expressément à leur garde ;

Pourvu toutefois que, dans le cas de ce dépôt, ces personnes puissent, si elles le jugent à propos, poser comme condition de leur responsabilité, que ces biens ou effets seront déposés dans une boîte ou autre réceptacle fermé et scellé par les personnes qui les y ont déposés.

Si ces personnes refusent de mettre en sûreté des biens ou effets appartenant à leurs hôtes, ou si ces hôtes, par la faute de ces personnes, sont

agents, or by strangers coming and going in the house, but are not liable to make good to any guest, any theft of, or injury to goods or property brought to their houses, not being a horse or other live animal, or any gear appertaining thereto, or any carriage, to a greater amount than the sum of two hundred dollars, except in the following cases :

1. Where such goods or property have been stolen, lost or injured through their wilful act, default, or neglect, or of any servant in their employ ;

2. Where such goods or property have been deposited expressly for safe custody with them.

Provided always, that, in case of such deposit, such persons may, if they think fit, require, as a condition of liability, that such goods or property be deposited in a box or other receptacle fastened and sealed by the person depositing the same.

If any such persons refuse to receive for safe custody, any goods or property of his guest, or if any such guest through any default of such

incapables de déposer ainsi ces biens ou effets, elles n'ont pas droit de bénéficier du présent article quant à ce qui concerne ces biens ou effets.

Ces personnes doivent faire afficher en vue, dans les bureaux, les salles publiques, et les chambres à coucher de leurs établissements, une copie du présent article imprimée en caractère lisible; et ils ne peuvent bénéficier de ces dispositions que pour les biens ou effets apportés à leurs établissements pendant que telle copie est ainsi affichée.

Ces personnes ne sont pas responsables de vols commis avec force armée ou de dommages résultant de force majeure.

Elles ne sont pas non plus responsables s'il est prouvé que la perte ou le dommage est causé par un étranger, et est arrivé par la négligence ou l'incurie de la personne qui en réclame le montant.

S. ref., art. 5818; C. 1672; N. 1953, 1954.

Vous voyez par ce que dit cet article comme il est important de faire attention aux restrictions que contient l'article précédent.

Non seulement le dépôt fait dans un établissement où l'on reçoit le public pour boire et manger, ou jouer le billard ou les quilles, n'est pas considéré comme un dépôt nécessaire quant

person, be unable to deposit such goods or property, such persons are not entitled to the benefits of this article, in respect of such goods or property.

Such persons must cause to be kept conspicuously posted in the office, and public rooms, and in every bedroom in their establishments, a copy of this article, printed in plain type; and they are entitled to the benefit of its provisions in respect of such goods or property only as are brought to his establishment while such copy is so posted.

Such persons are not responsible if the theft be committed by force of arms or the damage be caused by irresistible force; nor are they responsible if it be proved that the loss or damage is caused by a stranger, and has arisen from neglect or carelessness on the part of the person claiming.

à sa preuve, mais il n'entraîne pas la responsabilité sévère édictée par l'article que nous étudions maintenant.

Vous voyez, en effet, que les hôteliers et les maîtres de pension sont responsables envers les voyageurs qu'ils logent, non seulement de la valeur ou des dommages des effets de leurs hôtes lorsqu'ils sont volés ou endommagés par leurs domestiques ou leurs employés, mais même des vols ou des dommages causés par des étrangers qui circulent dans l'établissement.

Comme cette responsabilité est sévère, on a cru devoir y apporter quelques restrictions. Mais, avant d'examiner ces restrictions, je vous ferai remarquer qu'elles ne s'appliquent pas aux chevaux ou autres animaux vivants, ni à leur harnais, ni aux voitures. Ceci est très important, comme vous pouvez vous en convaincre en examinant ce qui se passe. Dans un grand nombre d'hôtels, à la campagne, et même quelquefois à la ville, on loge, non seulement les personnes, mais leurs chevaux et leurs voitures. Supposez qu'un cheval valant \$300 soit volé ou tué ou blessé dans l'hôtel, le propriétaire de l'établissement en serait responsable, même si on ne prouvait aucune négligence de sa part. Il en est de même s'il s'agit d'autres effets mobiliers dont la valeur ne dépasse pas \$200.

Mais si la valeur des effets apportés dans l'hôtel ou la maison de pension par un voyageur qui y loge dépasse \$200, l'hôtelier, et le maître de pension n'en sont responsables que dans les cas suivants :

1° Si ces effets ont été détruits ou endommagés par leur faute ou leur négligence, ou bien par la faute ou la négligence de leurs serviteurs. Par exemple, une dame qui loge dans un hôtel y laisse sur sa commode des bijoux valant \$1,000, et elle ferme sa porte à clef. Une servante de l'hôtel, qui a une clef lui donnant accès à la chambre, y entre pour faire la chambre et en laisse la porte ouverte. Pendant que la porte est ouverte les bijoux sont volés. Comme vous le voyez, le vol est dû à la négligence d'un serviteur de l'hôtelier. Alors il en est responsable.

2° L'hôtelier et le maître de pension sont encore responsables des effets des voyageurs qui logent chez eux, quelle

qu'en soit la valeur, si ces effets sont expressément confiés à leur garde. Par exemple, un voyageur qui a sur lui une forte somme d'argent, ou des bijoux de grande valeur, les remet au propriétaire ou à celui qui le représente au bureau de l'hôtel; l'hôtelier en est responsable, quand bien même le voyageur ne prouverait pas qu'il y a eu négligence chez lui ou chez l'employé.

Lorsqu'une personne confie ainsi expressément à la garde d'un hôtelier des effets d'une valeur de plus de \$200, il n'a pas le droit de refuser d'en prendre la garde, mais il peut mettre comme condition de sa responsabilité que ces effets soient déposés dans un coffre-fort, ou dans tout autre réceptacle fermé et scellé par le voyageur. Si celui-ci refuse de laisser ainsi déposer ses bijoux ou son argent dans un coffre-fort où les veut mettre l'hôtelier, ce dernier n'en est plus responsable que si l'on prouve qu'ils ont été volés ou détruits ou endommagés par lui ou par ses employés.

Si, lorsque le voyageur veut ainsi confier des effets de grande valeur à la garde d'un hôtelier, celui-ci n'a ni coffre-fort, ni aucun autre réceptacle pour les mettre en sûretés, cela ne lui donne pas le droit de refuser d'en prendre la garde, et il en est responsable sans qu'on ait besoin de prouver aucune négligence de sa part, ni de celle de ses employés.

Comme je viens de vous le dire, les hôteliers ont le droit de se protéger en exigeant qu'on laisse mettre dans un coffre-fort les valeurs apportées par un voyageur qui loge chez eux. Est-il nécessaire que l'hôtelier ou ses représentants avertissent chaque voyageur d'avoir ainsi à lui remettre ces effets? Non; il suffit qu'ils fassent afficher bien en vue dans les bureaux, dans les salles publiques ou les chambres à coucher de son établissement, une copie de l'article 1815. S'il ne le fait pas, il n'échappe à la responsabilité générale du dépositaire nécessaire qu'en prouvant qu'il a exigé individuellement du voyageur qui se plaint le dépôt des effets qui ont été perdus ou volés.

Si l'on prenait trop à la lettre le texte de notre article on pourrait croire que, même lorsque l'hôtelier a exigé d'un

voyageur personnellement le dépôt de ses valeurs dans un coffre de sûreté, il n'échappe pas à la responsabilité sévère du droit commun, s'il n'a pas tenu affiché aux endroits que je vous ai indiqués une copie de l'article 1815. Mais ce serait donner à cet article une interprétation absurde. Il exige cet affichage pour que les voyageurs sachent ce qu'ils doivent faire afin que l'hôtelier chez lequel ils logent soit responsable sans aucune preuve de négligence de sa part. Or ils le savent encore bien mieux si l'hôtelier qui n'a pas fait afficher l'article 1815, les a avertis personnellement qu'il mettait comme condition de sa responsabilité que les effets fussent déposés dans un coffre de sûreté.

Ce que dit notre article, que les hôteliers ne sont pas responsables des vols commis avec force armée ou des dommages causés par force majeure est parfaitement inutile. Ce n'est que l'application du droit commun exposé dans l'article 1200. Vous avez vu, en effet, dans cet article, que lorsque celui qui est obligé de livrer une chose par un fait de force majeure, ou par cas fortuit, il est libéré de son obligation. L'hôtelier est obligé de restituer au voyageur les effets que celui-ci a déposés dans son hôtel, mais s'il en est empêché par une force armée, ou bien par une force majeure, il est évident qu'il est libéré de son obligation.

Il y aurait force armée dans le sens de notre article si, par exemple, des bandits, comme cela arrive assez souvent, après avoir tué ou blessé ou ligoté quelqu'un que l'hôtelier a préposé à la garde de son coffre-fort, le faisaient sauter avec de la dynamite, et y volaient l'argent ou les bijoux des voyageurs qui logent dans l'hôtel.

Il y aurait force majeure au sens de notre article si les bijoux, ou les valeurs des voyageurs ayant été déposées dans un coffre de sûreté, ce coffre était endommagé par un incendie qui aurait éclaté dans le voisinage.

Il y a un autre cas où l'hôtelier ou le maître de pension ne sont pas responsables de la perte ou des dommages des effets déposés dans son établissement par un voyageur : c'est celui où la perte ou le dommage sont causés par un étranger, et sont

dûs à la négligence ou à l'imprudence du voyageur. Par exemple, l'hôtelier a donné au voyageur une chambre qui ferme à clef. Le voyageur laisse des bijoux ou de l'argent ou d'autres valeurs dans sa chambre, et s'en absente sans fermer la porte à clef. Si alors ses effets sont volés ou endommagés par un étranger, l'hôtelier n'en est pas responsable.

Par *étranger* il faut entendre ici quelqu'un qui n'appartient pas à l'établissement. Par conséquent si, alors même que le voyageur a eu ses bijoux ou son argent volés parce qu'il a laissé sa chambre ouverte, il prouve qu'ils ont été volés par un employé de l'hôtel, l'hôtelier est responsable de leur perte.

C'est là le sens évident du texte de notre article, et cela est conforme à la justice. En effet, le voyageur qui loge dans un hôtel a raison de croire qu'il peut se fier à l'honnêteté du propriétaire et de tous ses employés. Si donc ses effets sont volés ou endommagés par un employé de l'établissement, il est en droit de reprocher au propriétaire d'avoir employé quelqu'un de malhonnête.

Art. 1816. Les règles contenues en l'article 1677, sujettes aux dispositions de l'article précédent, s'appliquent également à la responsabilité des personnes qui tiennent auberge, maison de pension et hôtellerie, ainsi qu'au serment à déférer.

Art. 1816. The rules declared in article 1677, subject to the provisions of the preceding article, apply also to the liability of keepers of inns, boarding houses and taverns and as regards the oath to be offered.

S. ref., art. 5819; P. 372.

L'article 1677, auquel on vous renvoie, déclare que le voiturier n'est pas responsable des sommes considérables en deniers, billets ou autres valeurs, contenues dans des paquets reçus pour être transportés, à moins qu'on ne leur ait déclaré que le paquet contenait ainsi de l'argent ou d'autres valeurs précieuses. Vous voyez que la même règle s'applique à l'hôtelier. Si donc quelqu'un apporte dans un hôtel une sacoche contenant des

effets du genre de ceux que mentionne l'article 1677, il doit en avertir l'hôtelier.

Mais remarquez que si la règle posée par l'article 1677 s'applique à l'hôtelier, l'exception qu'elle contient lui est aussi applicable. Or cette exception, vous vous en rappelez, consiste à dire que le voiturier est toujours responsable des bagages personnels des voyageurs, même lorsque ces bagages comprennent de l'argent, des billets ou des bijoux, si la valeur de ces effets est modérée et convenable à la condition du voyageur. Or on ne voit guère de voyageur qui ne porte pas une montre, et, s'il s'agit d'une dame, elle aura presque toujours des bijoux dans sa sacoche. Alors l'hôtelier en sera responsable si ces bijoux ne dépassent pas en valeur ce qu'une femme de sa condition apparente a coutume de porter avec elle.

SECTION V (A).

DU DROIT DE RÉTENTION DES AUBERGISTES SUR LES EFFETS DE LEURS HÔTES.

Art. 1816a. Les personnes tenant un hôtel, une auberge, une taverne, une maison d'entretien public ou autre place de rafraîchissement, et le maître de maison de pension ou de logement, ont un droit de rétention sur les bagages et la propriété de leurs hôtes ou pensionnaires, ou des personnes qu'elles logent pour la valeur ou le prix des comestibles et du logement à eux fournis.

Elles ont, en outre de tout autre recours, le droit, à défaut de paiement pendant trois

Art. 1816a. Persons keeping a hotel, inn, tavern, public house or other place of refreshment and boarding-house keepers and lodging-house keepers have a lien on the baggage and property of their guests, boarders or lodgers for the value or price of any food or accommodation furnished to them.

They have, in addition to all other remedies, the right in case the amount remains unpaid for three months, to sell such baggage and property by public

mois, de les vendre par encan public, en donnant une semaine d'avis par annonce dans un papier-nouvelles publié dans la municipalité dans laquelle l'hôtel, l'auberge, la taverne, la maison d'entretien ou de rafraichissement public, la maison de pension ou le logement sont situés, ou s'il n'y a pas de papier-nouvelles publié dans la municipalité, dans un papier-nouvelles publié dans l'endroit le plus rapproché.

L'avis doit indiquer le nom de l'hôte ou du pensionnaire ou de la personne à qui le logement est fourni, le montant dû, la description des bagages ou autre propriété qui doivent être vendus, l'époque, l'endroit de la vente et le nom de l'encanteur.

Après la vente, l'aubergiste, l'hôtelier ou le maître de la maison de pension ou du logement, peut en appliquer le produit au paiement du montant qui lui est dû, et des frais des annonces et vente, et doit payer le surplus, s'il y en a, à la personne qui y a droit et en fait la demande.

S. ref., art. 5820; C. 2001; N. 2102.

Il s'agit dans cet article du droit de rétention qui est donné à l'hôtelier pour assurer le paiement de ce qui peut lui être dû.

auction, on giving one week's notice of such intended sale, by advertisement in a newspaper published in the municipality in which such hotel, inn, tavern, public house, place of refreshment, boarding-house, or lodging-house, is situate, or in case there is no newspaper published in such municipality, in a newspaper published nearest thereto.

The notice must state the name of the guest, boarder or lodger, the amount of his indebtedness, a description of the baggage, or other property to be sold, the time and place of sale, and the name of the auctioneer;

After such sale, such inn-keeper, hotel-keeper, boarding-house-keeper, or lodging-house-keeper may apply the proceeds of such sale in payment of the amount due to him, and the costs of such advertising and sale, and must pay over the surplus (if any) to the person entitled thereto on application being made by him therefor.

Ce droit de rétention consiste dans le droit de retenir les effets du voyageur à titre de gage, pour assurer le paiement de ce qu'il peut lui devoir.

Vous verrez, lorsque nous étudierons l'article 1994, que le droit de rétention, chaque fois qu'il existe, donne à celui à qui il appartient un privilège sur le prix des choses sur lequel il porte.

Comme les privilèges, ainsi que nous le verrons plus tard, sont, non seulement de droit étroit, mais de droit très-étroit, et ne peuvent pas s'étendre par analogie, il est donc très important de savoir quels sont ceux auxquels est donné le droit de rétention édicté par notre article, pour quelle créance il leur est donné, et sur quelle chose il porte.

D'abord, quelles sont les personnes qui jouissent de ce droit de rétention? Ce sont celles qui tiennent un hôtel, une auberge, une taverne, une *maison d'entretien public*, ou autre place de rafraîchissement. Les propriétaires d'auberges, d'hôtels ou de tavernes sont bien connus. Mais qu'est-ce que c'est qu'une *maison d'entretien public*? C'est une maison où le public est reçu pour boire, manger ou loger. Une place de *rafraîchissement*, c'est une maison où l'on reçoit les gens pour leur donner à boire.

Mais il n'y a pas que les gens qui tiennent une auberge, une maison d'entretien public, ou une place de rafraîchissement qui jouissent du droit de rétention; il en est de même du maître de logement, c'est-à-dire, de celui qui, comme cela se voit très souvent dans les villes, loue des chambres à des gens auxquels il ne fournit pas la pension.

Pour quelle créance ces personnes ont-elles le droit de rétention accordé par l'article 1816? C'est pour la créance résultant de la nourriture et du logement fournis. L'hôtelier et le maître de pension ont donc droit de retenir les effets de ceux qu'ils pensionnent seulement, ou qu'ils logent seulement, ou auxquels ils fournissent la pension et le logement.

Sur quels effets porte le droit de rétention Il porte, d'abord, sur le bagage de ses hôtes. Par exemple, un hôtelier a le droit de retenir la valise d'un voyageur s'il ne paie pas sa

note d'hôtel. De même, un restaurateur a le droit de retenir la valise ou la sacoche d'un voyageur qui vient manger chez lui pour la pension qu'il lui doit.

Le droit de rétention s'applique, non seulement au bagage des voyageurs, mais aussi aux choses mobilières qui lui appartiennent. Par exemple, une personne qui loge dans une chambre y a apporté des meubles ou un piano; ces meubles ou ce piano peuvent être retenus par le propriétaire de la chambre pour garantir le paiement de son loyer.

Voici une question très importante qui s'est présentée dans une cause de *Lavallée vs. Lindsay*. Une cantatrice était venue à Montréal pour faire, suivant l'expression consacrée, une saison d'opéra. Elle était allée loger au *Queen's Hotel*, et y avait loué une chambre à coucher et un salon. Ayant besoin d'un piano pour répéter ses rôles, elle en avait loué un de la maison *Lindsay-Nordheimer*. S'étant chicanée avec l'impresario qui l'avait engagée, elle quitta le *Queen's Hotel* sans payer sa note. La maison *Lindsay-Nordheimer* vint redemander le piano qu'elle lui avait loué. *Lavallée*, le propriétaire du *Queen's Hotel*, refusa de le laisser enlever, prétendant qu'il avait un droit de rétention sur le piano pour garantir le paiement de la note de la cantatrice. La maison *Lindsay-Nordheimer* intenta contre lui une action en revendication du piano. La Cour Supérieure de Montréal maintint l'action, sur le motif que le piano ne pouvait pas être considéré comme étant du bagage de la cantatrice, et qu'il n'était pas non plus sa propriété.

Non seulement l'hôtelier et ceux qui lui sont assimilés par notre article ont un droit de rétention et le privilège qui en résulte, mais ils ont un droit que n'ont pas ordinairement les gagistes. Vous verrez, lorsque nous étudierons le contrat de nantissement, que le créancier gagiste n'a pas le droit de vendre pour se payer la chose qui lui a été donnée en gage.¹ Le seul droit qu'il a est de poursuivre son débiteur, et, après qu'il a obtenu un jugement contre lui, de faire saisir les choses qui lui ont été données en gage, de les faire vendre en justice, et

¹ C. C. art. 1971.

de se faire payer par privilège sur leur prix. L'hôtelier et le maître de pension ont, au contraire, le droit de faire vendre les choses sur lesquelles l'article 1816a leur donne un droit de rétention, et cela, sans avoir obtenu aucun jugement contre leur débiteur. Il suffit qu'il leur soit dû de la pension ou du logement, et que celui qui les leur doit soit en défaut de les payer pendant trois mois. Ils ont alors le droit de les vendre aux enchères, après avoir fait annoncer la vente dans un journal public dans la localité où se trouvent leur établissement, et, s'il n'y a pas de journal dans cette localité, dans un journal dans l'endroit le plus rapproché. L'avis doit indiquer le nom de la personne qui doit la pension ou le logement, le montant qu'elle doit, et donner la désignation des effets qui doivent être vendus, ainsi que le jour et le lieu de la vente et le nom de l'encanteur qui la fera. La vente étant faite, l'hôtelier se paie, à même ce qu'elle a rapporté, ce qui lui est dû et les frais de vente, et remet le surplus, s'il y en a, à la personne contre laquelle il a fait faire la vente.

CHAPITRE II.

DU SÉQUESTRE.

Art. 1817. Le séquestre est ou conventionnel ou judiciaire. **Art. 1817.** Sequestration is either conventional or judicial.

N. 1955.

SECTION I.

DU SÉQUESTRE CONVENTIONNEL.

Art. 1818. Le séquestre conventionnel est le dépôt fait par deux ou plusieurs personnes d'une chose qu'elles se disputent, entre les mains **Art. 1818.** Conventional sequestration is the deposit made by two or more persons of a thing in dispute, in the hands of a third person who

d'un tiers qui s'oblige de la rendre, après la contestation terminée, à la personne à qui elle sera adjugée.

obliges himself to restore after the termination of the contest, to the person to whom it may be adjudged.

N. 1956.

Le séquestre est un contrat par lequel une personne entre les mains de laquelle on remet pour la garder une chose que se disputent deux autres personnes, s'engage à la rendre à celui des deux contestants à qui le décision de la contestation déclarera qu'elle appartient.

Il est conventionnel lorsqu'il est le résultat d'une convention entre les parties en contestation. Il est, au contraire, judiciaire, lorsque la contestation étant pendante devant un tribunal, celui-ci charge une personne de la garde de la chose en litige jusqu'à ce qu'il ait adjugé sur la contestation.

Comme vous le voyez, le séquestre est une espèce de dépôt. Mais il diffère du dépôt ordinaire en ce que le séquestre, au lieu de s'engager à rendre la chose qui lui est remise à une personne déterminée, s'engage à la rendre à celui des deux contestants auxquels le jugement de la contestation déclarera qu'elle appartient.

Art. 1819. Le séquestre n'est pas essentiellement gratuit; il est d'ailleurs sujet aux règles applicables au contrat de dépôt simple, en autant qu'elles ne sont pas incompatibles avec les articles de ce chapitre.

Art. 1819. Sequestration is not essentially gratuitous. It is in other respects subject to the rules generally applicable to simple deposit, when these are not inconsistent with the articles of this chapter.

N. 1957, 1958.

Voici encore un point sur lequel le séquestre diffère du dépôt ordinaire: celui-ci est essentiellement gratuit. Le séquestre, au contraire, non seulement peut être rémunéré, mais l'est presque toujours.

Vol. V, 27.

Art. 1820. Le séquestre peut avoir pour objet les biens immeubles de même que les biens meubles.

Art. 1820. Sequestration may have for its object immoveable as well as moveable property.

N. 1959.

Le séquestre diffère aussi du dépôt ordinaire en ce que celui-ci ne peut avoir pour objet que des choses mobilières, pendant qu'il peut avoir pour objet soit des choses immobilières, soit des meubles.

Mais, sauf les différences que je viens de vous signaler, le séquestre est assujéti aux règles du dépôt.

Art. 1821. Le dépositaire chargé de séquestre ne peut être déchargé avant la contestation terminée que du consentement de toutes les parties intéressées, ou par le tribunal pour une cause suffisante.

Art. 1821. The sequestrator cannot be discharged until the termination of the contestation, unless it is by the consent of all the parties interested, or by the court for sufficient cause.

N. 1960.

Dans le dépôt ordinaire, on a coutume d'indiquer pour combien de temps le dépositaire entreprend la garde de la chose déposée. Dans le séquestre, au contraire, le temps pendant lequel le séquestre doit garder la chose qui lui est remise n'a pas besoin d'être indiqué expressément: c'est tout le temps que durera la contestation.

C'est cela qui a donné lieu à la question que décide notre article. On suppose que le séquestre veut se faire libérer de la garde de la chose avant que la contestation soit terminée. Il ne peut pas le faire autrement que du consentement de toutes les parties intéressées, ou bien par un jugement du tribunal compétent.

Mais comment le tribunal compétent peut-il décider cette question? Il ne le peut que sur une action intentée par le

séquestre contre les parties qui lui ont remis la garde de la chose, et qui ne veulent pas consentir à le décharger.

Quelles sont les causes pour lesquelles le tribunal peut accorder sa décharge au séquestre? Elles sont laissées à sa discrétion. Mais, comme toutes les autres discrétions laissées aux tribunaux, celle-ci doit être exercée d'une manière raisonnable. Il faut donc que la cause invoquée par le séquestre pour se faire décharger soit une cause sérieuse. Telle serait, par exemple, une maladie ou une infirmité survenue au séquestre, ou bien l'obligation de faire un voyage, ou tout autre circonstance qui rendrait impossible, ou très difficile pour lui la garde de la chose séquestrée.

Art. 1822. Lorsque le séquestre n'est pas gratuit, il est assimilé au contrat de louage, et l'obligation du dépositaire, quant à la garde de la chose séquestrée, est la même que celle du locataire.

Art. 1822. When the sequestration is not gratuitous it is assimilated to the contract of lease and hire, and the obligations of the sequestrator for the safe keeping of the thing are the same as those of the lessee.

Cet article avait un intérêt assez considérable dans le droit qui a précédé le Code Civil. Dans ce droit, le dépositaire n'était responsable que de son dol ou d'une négligence tellement grossière qu'elle équivalait à un dol. Il n'était pas obligé d'apporter à la garde de la chose déposée les soins d'un bon père de famille. Il n'en est plus ainsi aujourd'hui, et, comme vous l'avez vu, il doit apporter ces soins. Or ce sont précisément ceux que doit apporter le locataire dans la jouissance de la chose qui lui est louée. La règle posée par cet article se trouve donc rendue inutile, car, comme vous le voyez, il n'y a plus maintenant aucune différence entre le séquestre gratuit et le séquestre rémunéré.

SECTION II.

DU SÉQUESTRE JUDICIAIRE.

Art. 1823. Le séquestre ou dépôt peut être ordonné par l'autorité judiciaire :

1° Des biens meubles saisis par arrêt simple ou en exécution d'un jugement ;

2° Des deniers ou autres choses qu'un débiteur offre et consigne dans une instance pendante ;

3° Le tribunal, ou le juge, sur la demande de la partie intéressée, peut, suivant les circonstances, ordonner le séquestre d'une chose mobilière ou d'un immeuble dont la propriété ou la possession est en litige entre deux ou plusieurs personnes.¹

60 Vict. ch. 50 ; P. 680, 713, 800, 864, 951 ; N. 1961.

Les cas de séquestres judiciaires indiqués dans cet article et les articles suivants sont énumérés d'une manière limitative, et les tribunaux n'auraient pas le droit, sans le consentement des parties, d'ordonner le séquestre d'une chose en litige devant eux en dehors de ces cas.

1° Le premier de ces cas est celui où des biens meubles sont saisis-arrêtés, ou saisis-exécutés. Par exemple, *Primus* ayant obtenu jugement contre *Secundus*, fait saisir des biens mobiliers qui lui appartiennent. Il est nommé un gardien à la

Art. 1823. Sequestration or deposit may take place by judicial authority :

1. Of moveable property seized under process of attachment, or taken in execution of a judgment ;

2. Of money or other things tendered and deposited by a debtor in a suit pending ;

3. The court or the judge upon application by the interested party may, according to circumstances, order the sequestration of a thing, moveable or immoveable, concerning the property or possession of which two or more persons are in litigation.

¹ Voir les arts 5183a, 5183b, 5183c, 5183d et 5183e des Stat. Ref., tels que décrétés par 62 Vict., ch. 43 ; ces articles sont relatifs à la mise sous séquestre de certains chemins de fer.

saisie : les obligations de ce gardien sont les mêmes que celles d'un séquestre.

Mais je crois que le texte du Code n'a pas voulu mentionner ce cas qui était déjà parfaitement réglé par le Code de Procédures. Ce qu'il me paraît avoir voulu dire c'est que, si les biens meubles saisis sont d'une très grande valeur, le tribunal, au lieu de se contenter du gardien choisi par l'huissier saisissant, peut ordonner le séquestre de ces biens, et nommer quelqu'un pour en prendre la garde.

2° Le deuxième cas de séquestre mentionné par l'article est celui où il s'agit de biens meubles qui ont été saisis par une saisie-arrêt simple. Par exemple, *Primus* fait saisir, entre les mains de *Secundus* qu'il poursuit, des biens meubles dont il craint le détournement par *Secundus*. Il est nommé un gardien à la saisie, mais le tribunal pourrait ordonner que ces biens fussent séquestrés, et nommer un séquestre pour en prendre la garde. Le tribunal ne fera cela cependant que s'il s'agit de biens d'une très grande valeur, ou qui demandent des soins particuliers.

Un tribunal pourrait-il ordonner le séquestre de biens meubles qui sont saisis par une saisie-arrêt en mains tierces? Par exemple, *Primus* ayant obtenu jugement contre *Secundus*, découvre que certains biens meubles appartenant à *Secundus* sont en la possession de *Tertius*. Celui-ci vient faire sa déclaration comme tiers-saisi, et déclare qu'il possède certains biens meubles appartenant à *Secundus*. Je crois que le tribunal pourrait ordonner le séquestre de ces biens, et nommer quelqu'un pour en prendre la garde.

3° Le troisième cas de séquestre judiciaire mentionné dans cet article est celui des deniers ou autres choses qu'un débiteur offre et consigne dans une instance pendante. Par exemple, *Primus* poursuit *Secundus* pour \$1,000. *Secundus*, qui prétend ne lui devoir que \$500, lui en fait l'offre, et les consigne en cour avec son plaidoyer. Le tribunal pourrait ordonner que cette somme soit remise à un séquestre.

Mais je dois vous dire que la chose ne s'est jamais faite, surtout depuis que nous avons la loi qui a organisé les dépôts ju-

diciaires. En vertu de cette loi, les deniers qui sont consignés dans une instance doivent être déposés entre les mains du Trésorier de la Province, et celui-ci en est responsable. Il n'y a donc pas de meilleur moyen d'en assurer la garde, et il serait absurde d'en ordonner aujourd'hui le séquestre.

Mais s'il s'agit d'une chose autre que de l'argent qui est offerte, le séquestre peut avoir lieu encore aujourd'hui. Par exemple, *Primus* poursuit *Secundus* en dommages, parcequ'il ne lui a pas livré une machine qu'il s'était engagé à fabriquer pour lui. *Secundus* plaide qu'il a fait la machine, mais que *Primus* a refusé de la recevoir, et il offre de la lui livrer. Il est inutile de dire qu'il ne pourrait pas la consigner au greffe. Alors le tribunal peut en ordonner le séquestre.

Il en serait de même si *Secundus* s'étant engagé à livrer à *Primus* une certaine quantité de marchandises, *Primus* avait refusé celles qu'il lui avait offertes. L'offre étant renouvelée par le plaidoyer de *Secundus*, le tribunal pourrait ordonner le séquestre des marchandises offertes par *Secundus*.

4° Le quatrième cas de séquestre est de beaucoup le plus important. On peut même dire que c'est à peu près le seul qui se présente en pratique.

Remarquez, d'abord, que le séquestre, dans le cas mentionné, peut être ordonné, non seulement par le tribunal, mais par le juge.

Remarquez aussi que le tribunal ou le juge n'ont pas le droit d'ordonner le séquestre d'office; il faut que la chose leur soit demandée par une des parties intéressées.

Maintenant, quels sont les cas dans lesquels le séquestre peut ainsi, sur la demande d'une des parties, être ordonné par le tribunal ou un juge? Ce sont les deux cas suivants:

1° Celui où la propriété d'une chose mobilière ou d'une chose immobilière est en contestation entre deux plaideurs. Par exemple, *Primus* revendique contre *Secundus* une terre ou une maison. Le procès peut durer très-longtemps. Comme *Secundus* demeure en possession de l'immeuble revendiqué tant que dure le procès, et qu'il en retire les fruits et revenus, si sa solvabilité n'est pas à toute épreuve, *Primus* risque de

perdre ces revenus, alors même que le procès serait décidé en sa faveur. C'est alors qu'il a intérêt à demander que l'immeuble revendiqué soit mis sous séquestre.

Le deuxième cas de séquestre prévu ici est celui où la possession seulement d'un immeuble, ou d'une chose mobilière est en litige entre une ou plusieurs personnes. Par exemple, *Primus*, à qui *Secundus* a donné en gage une montre, découvre que *Secundus* en a obtenu la possession sans son consentement. Il a droit de revendiquer la montre. Mais ce qu'il revendique alors ce n'est point la propriété, à laquelle il ne prétend pas, mais seulement la possession de la montre. Il peut demander que la montre soit séquestrée entre les mains de *Tertius*.

Une application du paragraphe 3 de l'article 1823 s'est souvent présentée dans les contestations au sujet d'une succession. *Primus*, qui est décédé, a laissé un testament par lequel il a institué *Secundus* son légataire universel. *Tertius*, qui serait son héritier sans ce testament, l'attaque et demande qu'il soit annulé. En attendant la décision du procès *Secundus* reste en possession de toute la succession. Non seulement il en retire les fruits et les revenus, mais il peut vendre les choses mobilières qui en forment partie, et s'il les vend à quelqu'un de bonne foi, la vente pourra être opposée à *Tertius*, alors même qu'il réussirait à faire annuler le testament.

Il y a même plus. Comme *Secundus* est en possession de la succession et, partant, de toutes les créances qui en forment partie, le paiement de ces créances que lui fait quelqu'un qui le croit héritier est valable.¹ Comme vous le voyez, dans ce cas *Tertius* court un grand danger si tous les biens de la succession sont laissés en la possession de *Secundus*. Pour se mettre en sûreté il peut donc demander que la succession soit séquestrée.

Voici un cas qui s'est présenté à Québec il y a une quarantaine d'années. M. Norbert Duquet et l'honorable Frs Evan-turel se disputaient la propriété du journal *Le Canadien*. Cela comprenait le titre du journal, sa liste d'abonnés, sa clientèle d'annonces et tout l'établissement d'imprimerie où le journal

¹ C. C., 1145.

se publiait. La Cour Supérieure, à la demande d'une des parties, a ordonné le séquestre du journal, et M. Hector Fabre, qui en était le rédacteur en chef, a été nommé séquestre.

Remarquez que le tribunal auquel on demande le séquestre, dans un des cas que nous venons de voir, non seulement n'est pas obligé de l'accorder, mais n'a pas même toujours le droit de l'ordonner. Notre article dit qu'il peut l'accorder *suivant les circonstances*. Cela veut dire que les circonstances doivent être telles qu'elles le justifient d'ordonner le séquestre. Ce sont des circonstances qui font que la chose en litige est en danger entre les mains de celle qui en a la possession, et à laquelle on veut enlever cette possession.

Art. 1824. Le séquestre peut aussi avoir lieu sous l'autorité judiciaire dans les cas suivants spécifiés en ce Code:

1° Lorsque l'usufruitier ne peut fournir le cautionnement mentionné en l'article 465;

2° Lorsque le substitué est mis en possession sous l'autorité de l'article 955.

Art. 1824. The sequestration may also take place by judicial authority in the following cases specified in this code:

1. When the usufructuary cannot give security as specified in article 465;

2. When the substitute is put in possession under article 955.

Les deux cas de séquestre mentionnés par cet article ne demandent guère d'explications. Vous les avez déjà vus lorsque vous avez étudié l'usufruit et les substitutions.

Vous vous rappelez que l'usufruitier doit donner caution au nu-proprétaire, pour garantir la restitution des choses dont il a l'usufruit. S'il ne peut trouver de caution, les meubles compris dans l'usufruit peuvent être séquestrés. C'est à cela que fait allusion notre article.

Le deuxième cas de séquestre prévu ici est celui que vous avez vu dans l'article 955. Le grevé qui dégrade, ou dilapide les biens compris dans la substitution, peut être forcé de donner caution, ou bien de souffrir que l'appelé soit envoyé en possession à titre de séquestre des biens substitués.

Un cas de séquestre judiciaire qui n'est pas mentionné ici, mais qui est devenu très pratique, c'est celui du *gardien provisoire* nommé après qu'un failli a fait cession de ses biens, et celui du curateur qui est nommé à la faillite. Ce sont de vrais séquestres, mais on n'en a pas parlé ici, d'abord, parce que ce cas ne se présentait pas lorsque le Code Civil a été rédigé, et puis parce qu'on l'a réglé d'une manière beaucoup plus détaillée dans les lois qui ont été faites sur la cession de biens en matière de faillite.

Art. 1825. Le gardien ou séquestre nommé en justice doit apporter pour la conservation des choses saisies ou séquestrées les soins d'un bon père de famille.

Il est assujetti aux devoirs et obligations imposés aux gardiens sur saisie-exécution.

Il doit les représenter soit pour être vendues suivant le cours de la loi, soit pour être restituées à la partie qui y a droit en vertu du jugement du tribunal.

Il doit aussi rendre compte de sa gestion lorsque le jugement a été rendu dans l'instance, et chaque fois que le tribunal ou le juge l'ordonne pendant l'instance.

Il a droit d'exiger de la partie saisissante le paiement de l'indemnité fixée par la loi

Art. 1825. The guardian or sequestrator appointed by judicial authority is bound to apply to the safe-keeping of the things seized the care of a prudent administrator. He is subject to the duties and obligations imposed upon the guardians in seizures under execution.—60 V., c. 50, s. 28. He is bound to produce the things either for the purpose of being sold in due course of law or to be delivered to the party entitled to them under the judgment of the court.

He is also bound to render an account of his administration when judgment is rendered in the cause, and as often as is ordered by the court or the judge during its pendency.

He is entitled to be paid, by the party seizing, such compensation as is fixed by

ou par le tribunal ou le juge, law or by the court or the
à moins qu'il n'ait été pré- judge, unless he has been pre-
senté par la partie sur la- sented by the party on whom
quelle la saisie a été faite. the seizure is made.

60 Vict., ch. 50; N. 1962.

Quels soins le séquestre nommé en justice doit-il apporter à la conservation des choses dont la garde lui est confiée? Ce sont les soins que le gardien nommé à une saisie doit apporter à la conservation des choses saisies, c'est-à-dire, les soins d'un bon père de famille.

Il est assujetti aux devoirs et aux obligations imposées au gardien sur saisie-exécution. Vous verrez ces obligations lorsque vous étudierez la procédure.

Mais son obligation principale c'est de restituer les choses confiées à sa garde à la partie qui est déclarée y avoir droit en vertu du jugement du tribunal.

S'il a été nommé séquestre de choses saisies, comme ces choses doivent être vendues, il doit les représenter à l'huissier ou autre officier de justice qui doit les vendre.

Une obligation très importante que notre article impose au séquestre, c'est celle de rendre compte de son administration. Ceci suppose qu'on lui a confié l'administration d'une chose qui rapporte des revenus, par exemple, d'une maison ou d'une terre, ou d'un fonds de magasin.

Non seulement le sequestre doit rendre compte de son administration lorsqu'elle est complètement finie, mais le tribunal ou le juge qui l'a nommé peut lui ordonner de rendre des comptes pendant l'instance, aussi souvent qu'il le juge à propos.

Ce qu'on a ajouté à cet article par un amendement fait en 1897 était parfaitement inutile. En effet, il allait de soi que le gardien nommé à une saisie eût droit d'être payé pour ses soins, à moins qu'il n'eût été présenté par le saisi lui-même.

Art. 1825a. Si parmi les choses séquestrées il s'en trouve de fongibles, le séquestre peut les faire vendre, en observant les formalités prescrites pour la vente sur une saisie-exécution.

Art. 1825a. If among the things sequestrated some are consumable or perishable, the sequestrator may cause them to be sold, upon observing the formalities prescribed for the sale of moveable property under execution.

60 Vict., ch. 50.

Le pouvoir qui est donné au séquestre par cet article lui a été conféré par un statut de 1897. Seulement on a employé dans ce statut une expression très impropre, lorsqu'on a dit que si parmi les choses séquestrées il s'en trouve de *fongibles* le séquestre put les faire vendre. Ce qu'on voulait dire évidemment c'est que le séquestre peut faire vendre les choses qui se détériorent en les conservant. Telles seraient, par exemple, les récoltes et autres choses du même genre. L'expression de *choses fongibles*, vous vous en rappelerez, signifie des choses qui peuvent tenir lieu l'une de l'autre. Les *choses de consommation*, au contraire, sont les choses dont on ne peut se servir sans les détruire.

Remarquez que si le séquestre peut faire vendre les choses dont je viens de vous parler, il doit pour les vendre observer les formalités indiquées par le Code de Procédure pour la vente des choses mobilières sur saisie-exécution.

Art. 1825b. Si les choses séquestrées consistent en quelque jouissance, le séquestre, au cas qu'il n'y ait pas de bail conventionnel, est tenu d'en donner le bail à l'enchère publique.

Art. 1825b. If the thing sequestrated consist in a right of enjoyment, the sequestrator, if there is no conventional lease, is bound to give out the lease by auction.

60 Vict., ch. 50.

Voici encore un article très mal rédigé: on ne séquestre pas quelque jouissance, comme il le dit, mais on peut séquestrer

des choses assujetties à un droit d'usufruit. Dans ce cas, ou la chose séquestrée était déjà louée par l'usufruitier, et le séquestre ne peut que continuer le bail qui en a été donné; ou bien, au contraire, la chose n'était pas louée, et alors le séquestre peut la louer, mais il n'a pas le droit d'en consentir le bail de gré à gré. Il doit donner ce bail aux enchères publiques. Et, bien qu'on ne le dise pas expressément, notre texte laisse voir clairement que le bail doit être donné à celui qui offre le loyer le plus élevé.

Art. 1826. La chose séquestrée ne peut être prise à loyer directement ni indirectement par aucune des parties à la contestation y relative.

Art. 1826. The thing sequestrated cannot be leased directly nor indirectly to any of the parties in the contest concerning it.

La raison de cette disposition est facile à comprendre: c'est que si l'une des parties pouvait obtenir au moyen d'un bail la possession de la chose séquestrée, cela détruirait l'objet même du séquestre. Celui-ci est ordonné précisément parceque les parties veulent chacune avoir la possession de l'objet en litige.

Art. 1826a. Les séparations ou autres impenses nécessaires aux lieux séquestrés ne peuvent être faites que par l'autorisation du tribunal ou du juge, sur requête signifiée aux parties.

Art. 1826a. Repairs or other necessary expenditure, cannot be made upon the premises sequestrated without the authorization of the court or of the judge upon petition of which the parties have received notice.

60 Vict., ch. 50.

On suppose qu'une chose comprise dans le séquestre, par exemple, une maison, a besoin de réparations urgentes, ou d'être assurée; le séquestre n'a pas le droit de faire les dépenses nécessaires pour cela sans y avoir été autorisé par le

tribunal ou un juge. Il obtient cette autorisation au moyen d'une requête qu'il fait signifier aux parties intéressées avec un avis du jour où elle sera présentée.

Art. 1827. Celui qui est chargé de séquestre par l'autorité judiciaire et à qui les effets ont été délivrés est soumis à toutes les obligations qui résultent du séquestre conventionnel.

Art. 1827. The sequestrator appointed by judicial authority, to whom the thing has been delivered, is subject to all the obligations which attach to conventional sequestration.

N. 1963.

Cette obligation dont parle l'article 1827 consiste à agir en bon père de famille parceque, vous le savez, c'est là la responsabilité de celui qui est constitué séquestre par convention. En effet, l'article 1819 dit que ce dernier est sujet aux règles du dépôt simple; or l'une de ces règles, posée par l'article 1802, consiste à dire que le dépositaire doit apporter à la garde de la chose déposée le soin d'un bon père de famille.

Art. 1827a. Le séquestre est déchargé de plein droit par la remise des biens séquestrés à la partie indiquée par le jugement.

Art. 1827a. A sequestrator is discharged by law, upon his delivering the property sequestrated to the party named in the judgment.

60 Vict., ch. 50.

Ceci n'avait pas besoin d'être dit, et je ne comprends pas pourquoi on a pris la peine d'amender le Code Civil pour le dire. Il est bien évident, en effet, que le séquestre est déchargé de plein droit par la remise des biens séquestrés à la partie indiquée par le jugement. C'est là l'obligation qu'il a contractée, et du moment qu'il l'accomplit il est complètement libéré.

Mais s'il s'agit d'un jugement susceptible d'appel, le séquestre ne doit pas remettre la chose séquestrée avant l'expir-

ration du délai au bout duquel le jugement devient exécutoire, ou s'il y a eu un appel, avant la décision de l'appel; car du moment que le jugement est porté en appel son effet est suspendu.

Art. 1828. Le séquestre judiciaire peut obtenir sa décharge après le laps de trois ans, à moins que le tribunal, pour des raisons particulières, ne l'ait continué au-delà de ce terme.

Il peut aussi être déchargé avant l'expiration de ce terme par le tribunal en connaissance de cause.

Art. 1828. The judicial sequestrator may obtain his discharge after the lapse of three years, unless, for special reasons, the court has continued his functions beyond that period.

He may also be discharged by the court within that time upon cause shewn.

Comme la contestation qui a donné lieu au séquestre judiciaire peut durer très longtemps, on a pas voulu que le séquestre restât lié indéfiniment. En conséquence, il a droit d'obtenir sa décharge après trois ans, quand même il n'aurait aucune raison spéciale pour la demander.

Il peut même l'obtenir avant trois ans s'il peut donner des raisons suffisantes au tribunal pour l'obtenir.

Dans l'un et l'autre cas le séquestre n'est pas déchargé de plein droit: il faut qu'il demande sa décharge à la Cour Supérieure. Un juge en chambre n'aurait pas le droit de la lui accorder, parceque le texte du Code ne parle que du tribunal.

Comme le Code n'indique aucune forme particulière pour cette demande, elle doit être faite au moyen d'une action régulière intentée contre les parties en cause, à l'effet de faire déclarer que le séquestre est déchargé. Cette action doit être signifiée aux parties en question.

Les parties intéressées dans un séquestre ordonné par la cour pourraient-elles décharger le séquestre? L'affirmative ne me paraît pas douteuse. Il n'y a qu'elles qui pourraient se plaindre de ce que le séquestre ne remplit pas ses fonctions, et

il est évident qu'elles ne peuvent pas se plaindre si elles-mêmes l'en ont déchargé.

Art. 1829. Les règles spéciales relatives au séquestre judiciaire ou à la consignation sont énoncées dans le Code de Procédure Civile.

Art. 1829. The special rules concerning judicial sequestration or deposit are contained in the Code of Civil Procedure.

P. 594, § 8, 621 et s., 657 et s., 669, 833, § 2, 973 et s.

Vous vrrez les règles dont il s'agit auxquelles on vous renvoie ici dans le cours de procédure civile.



TABLE ALPHABÉTIQUE ET ANALYTIQUE

	PAGES		PAGES
A			
Acheteurs — Ses obligations	82	Sa durée quand point	
Temps et lieu du paiement du prix	82	fixée	218
Dans quels cas l'intérêt est dû sur le prix..	83	Bail à Cheptel — Ce que c'est	162 et 278
L'acheteur peut refuser de payer le prix si troublé ou a motif raisonnable de craindre de l'être	85	Animaux qui en peuvent être l'objet	278
Architecte — Responsable solidairement avec l'entrepreneur	263	Usage du lieu le régit à défaut de conventions..	278
Sauf si ne surveille point travaux	264	Bail à Rente — Ce que c'est	152
Avocats — Ne peuvent acheter droits litigieux en contestation dans le ressort où exercent leur profession	24	L'obligation de payer la rente est personnelle ..	155
Sont des mandataires ..	322	C	
Arrhes — Si données sur promesse de vente ont l'effet d'un dédit	15	Cabaretiers — N'ont point d'action pour liqueurs vendues au verre	18
B			
Bail — Durée de celui de maisons quand point fixée	218	Commodat — Ce que c'est	353
Durée de celui de meubles de ménage	219	Le prêteur garde le droit qu'il avait dans la chose prêtée	354
Celui fait à condition d'un partage de fruits ne permet point de sous-louer, ni de céder son bail	221	Choses qu'on peut prêter	354
Oblige de garnir l'immeuble loué de bétail et d'instruments d'agriculture	223	Congé à Locataire — Quand nécessaire et comment donné	232
Sujet aux règles de la vente quant à la contenance	224	Constitution de rente — Ce que c'est	378
		Ses espèces	381
		Différence entre la rente foncière et la rente constituée	379
		Par quels actes une rente peut être créée	381
		Elle peut être perpétuelle ou temporaire	381
		Cas où le capital en peut être exigé	383
		Le créancier de la rente garantie par privilège de vendeur peut exiger que l'immeuble affecté soit vendu à charge de cette rente	385

PAGES	PAGES
Contenance — Règles sur la livraison de la	41
Courtier — Ce que c'est	324
Curateur — Ne peut acheter biens de ceux dont a curatelle	22
D	
Dation en paiement — Ce que c'est	151
Parfaite seulement par délivrance de la chose donnée	151
Défauts cachés — Garantie des...Vices qui y donnent lieu	69
Point de garantie des vices apparents	69
Vendeur tenu de cette garantie même si ignorait le vice	73
<i>Quid</i> quand deux ou plusieurs choses vendues comme un tout	74
Droits de l'acheteur quand chose vendue a vices redhibitoires	74
Distinction entre cas où vendeur connaissait et celui où ignorait le vice	75
<i>Quid</i> si chose vendue ayant vices redhibitoires périt	78
Délai pour intenter action fondée sur vices redhibitoires	79
Point de garantie de vices cachés dans ventes sur exécution	81
Déguerpissement — Différence avec le délaissement	152
Délaissement — Différence avec le déguerpissement	153
Délivrance — En quoi elle consiste dans vente	30
Quand obligation de la faire accomplir	32
Comment se fait celle des choses incorporelles	33
Qui doit payer les frais de délivrance	34
En quel état chose doit être livrée	38
Accessoires doivent être livrés	40
Contenance doit être livrée	41
Déposant — Doit rembourser frais de conservation et de soins de la chose déposée	400
Dépôt — Ce que c'est, ses espèces	387
Dépôt simple	387
Les choses mobilières seules en peuvent être l'objet	389
Remise de la chose de son essence	389
Dépôt simple est volontaire ou nécessaire	390
Différence entre les deux Personnes qui peuvent être parties à un dépôt volontaire	390
Si le dépôt fait à personne incapable de contracter déposant peut revendiquer la chose	392
Dépôt nécessaire — Ce que c'est	402
Celui fait dans un hôtel par un voyageur qui y loge en est un	403
Responsabilité de l'hôtelier	405
Droit de rétention qu'il a	412
Dépositaire — Doit garder chose déposée avec soins d'un bon père de famille	393
Ne peut s'en servir	394
Doit la rendre en nature Si elle lui est enlevée par force majeure il doit rendre ce qu'il a reçu à la place	394
La rend dans l'état où elle se trouve sans sa faute	395
Son héritier qui la vend ignorant le dépôt n'est tenu que de rendre prix reçu	396
Dépositaire doit rendre fruits de la chose	397
Ne paie intérêt que de mise en demeure	397
Ne peut exiger que déposant prouve que propriétaire	397
Chose doit être rendue au lieu convenu aux dépens de déposant	398
Déposant peut la faire restituer avant date convenue	399

PAGES	PAGES		
Dépositaire libéré si propriétaire de chose déposée	400	<i>Quid</i> si ne fournit que son travail	259
Il a droit de la retenir jusqu'en remboursement de ses frais de garde et de conservation	401	<i>Quid</i> si ouvrage a plusieurs pièces et qu'il y en ait des parties reçues	261
E		Entrepreneur et architecte responsables solidairement si édifice périt pendant les 10 ans	263
Echange — Ce que c'est	156	Propriétaire peut résilier contrat d'... en indemnisant l'entrepreneur ..	267
Si l'une des parties point propriétaire de chose donnée en échange l'autre pas obligé de livrer la sienne	156	Contrat d'... point terminé par décès d'entrepreneur, sauf si sa personne considération du contrat	268
Echangiste évincé peut exiger sa chose cu dommages	157	Si contrat terminé par son décès ce qui doit être payé à son héritier	270
Règles de vente s'appliquent à l'échange	158	Contrat d'... point terminé par décès du propriétaire	270
Emprunteur — Doit garder chose en bon père de famille	355	Eviction — Garantie contre l'...	51
Répond de cas fortuit si emploie chose à usage autre que celui auquel destinée, ou plus longtemps que convenu ..	356	Stipulation de non garantie n'empêche point vendeur de répondre de ses faits personnels ..	55
Point responsable de détérioration par usage légal	357	Cette stipulation ne dispense point de restitution du prix	55
Ne peut retenir chose pour dette ne résultant point de dépenses nécessaires	358	Obligations qui résultent de la garantie contre l'...	56
Ne peut se faire rembourser dépenses faites pour se servir de la chose	359	Si acheteur connaissait cause d'éviction n'a droit qu'au remboursement du prix ..	57
Si plusieurs emprunteurs sont solidaires	359	Vendeur doit restituer tout le prix même si valeur de chose diminuée	59
Entrepreneur — Ce qui est compris sous ce mot..	271	Si valeur augmentée doit la payer	61
Responsable solidairement avec architecte si édifice périt dans les 10 ans	263	Vendeur doit rembourser réparations et améliorations	62
Responsable seul si l'architecte ne surveille point travaux, et si édifice périt par vice de construction	264	Si vendeur de mauvaise foi doit rembourser toutes dépenses	63
Entreprise — Contrat d'..	258	Si acheteur évincé seulement de partir peut quelquefois demander résiliation	63
Si entrepreneur fournit matériaux et main-d'œuvre responsable de perte	258	Si ne la demande point peut exiger valeur de partie évincé	64

PAGES	PAGES
<i>Quid</i> si l'immeuble vendu grevé de charges	Obligation de payer le loyer
65	196
Quand garantie contre éviction cesse	Obligation de rendre la chose
66	196
Acheteur peut avoir action en garantie même si délaisse sans jugement	Responsabilité quant aux dégradations
68	197
Extras — N'en peut être exigé par entrepreneur sans un écrit ou serment décisoire du propriétaire	Répond d'incendie envers locateur
265	197
F	Mais non envers propriétaire voisin
Fosses d'aisance — C'est au locateur à en faire le curement	201
220	Si deux ou plusieurs locataires chacun responsable en proportion de son loyer
G	201
Greffiers — Ne peuvent acheter droits litigieux en contestation dans tribunal auquel attachés	En quel état chose doit être rendue, lorsqu'il a été fait état des lieux
24	Quand il n'en a pas été fait
Garantie — Voir Eviction et Défauts-cachés.	202
H	Doit souffrir réparations nécessaires urgentes, à quelles conditions
Huissiers — Ne peuvent acheter droits litigieux en litige devant le tribunal auquel attachés	204
24	Responsable des réparations locatives, sauf si rendues nécessaires par vétusté ou force majeure
J	207
Juges — Ne peuvent acheter droits litigieux de leur ressort	Si expulsé par locateur ce que doit payer
24	209
L	Ne peut être expulsé si chose allénuée
Licitation — Cas dans lesquels elle a lieu	238
115	Peut sous-louer ou céder son bail
Litigieux — Vente de droits Ce que c'est qu'un droit	210
143	Différence entre sous-location et cession du bail
144	Peut enlever améliorations qu'il a faites
Louage des choses — Comment il se termine	214
231	Actions qu'il a contre locateur
Louage d'ouvrage — Ses espèces	216
241	Celui d'une ferme avec partage de fruits ne peut ni sous-louer, ni céder son bail
Pour combien de temps peut se faire	221
242	Celui de fonds rural a droit à exemption ou diminution de loyer en certains cas
Locataire de choses — Ses obligations	225
195	Doit laisser fumiers et pailles s'il en a trouvé quand entré en possession
Obligation de jouir en bon père de famille, et suivant destination de chose	229
195	Locateur — N'a point droit de mettre fin au bail pour occuper lui-même lieux loués
	237
	Locateur de choses — Ses obligations
	172
	Doit livrer la chose
	172
	La tenir en bon état de réparations
	173

PAGES	PAGES		
Protéger locataire contre troubles de droit	172	Louage tacite par usage et occupation	165
Mais point contre troubles de fait	176	Ses conditions	165
Si le recours du locataire pour troubles de fait est insuffisant par l'insolvabilité de ceux qui l'ont causé, le locataire a droit à une réduction de loyer	177	Louage de choses — Comment se termine	231
Si le trouble est causé par une action réelle, il y a lieu à diminution de loyer et dommages	178	Louage d'ouvrage — Ses espèces	241
Est garant des défauts cachés	173	Pour combien de temps peut se faire louage de services personnels	242
Ne peut changer forme de la chose	175	Se termine par décès du locataire, ou impossibilité de rendre services convenus	243
Privilège dont il jouit	179		
Obligations que garantit ce privilège	180	M	
Choses sur lesquelles il porte	180	Mandant — Ses obligations envers mandataire	306
S'étend aux effets du sous-locataire jusqu'à concurrence du loyer qu'il doit au locataire principal	182	Doit l'intérêt sur déboursés de mandataire	314
S'étend aux effets des tiers quand sur les lieux avec leur consentement	183	Doit indemniser mandataire de dommages	314
Sauf si ont notifié au locateur que ne voulaient point que responsables	184	Si plusieurs mandants sont solidaires	314
Saisie-gagerie par droit de suite	185	Responsabilité envers tiers pour actes du mandataire	315
Actions du locateur contre locataire	186	Responsabilité pour actes faits après que mandat fini s'ils sont la suite d'actes antérieurs	318
Action en résiliation du bail	188	Responsable des actes illégaux du mandataire	321
Les tribunaux n'ont point droit de donner délai au locataire pour payer loyer	193	Mandat — Ce que c'est	279
Mais locataire peut payer jusqu'à jugement	193	Différence avec louage de services	280
Louage — Ce que c'est et ses espèces	159	Comment se forme	282
Comment distinguer louage de services du mandat	160	Est gratuit à moins de convention contraire	283
Qui peut faire contrat de louage	162	Peut être spécial ou général	285
On ne peut louer que choses dans le commerce	163	Celui en termes généraux ne comprend que les actes d'administration	285
On peut louer choses incorporelles	164	Censé donné à celui qu'on donne comme mandataire	319
		Comment il finit	345
		Révocation par le mandant	347
		Constitution d'un autre mandataire fait présumer révocation	348
		La révocation n'affecte point les tiers qui l'ignorent	348
		Renonciation du mandataire	349

PAGES	PAGES
Actes du mandataire après cessation du mandat lient mandant si ignorée des tiers ..	350
Mandataire — Ne peut point dépasser limites du mandat	288
N'est point censé les avoir dépassées si a fait mieux qu'autorise	305
Il les dépasse s'il fait seul une chose qu'il ne devait faire qu'avec un autre	306
Pouvoir de ceux qui font profession d'agir comme mandataires déterminés par leur profession ..	289
Mandataire ne peut ache- ter ce qu'il est chargé de vendre,	290
Mineur émancipé peut être mandataire, mais obligé seulement comme mineur peut l'être	290
Femme mariée qui exé- cute un mandat lie mandant, mais elle- même obligée seule- ment comme peut l'être une femme mariée ..	291
Obligations du manda- taire	292
Doit les remplir comme bon père de famille ..	293
Quand répond de son substitué	296
Si plusieurs mandataires, sont solidaires quant à actes d'administration..	298
Doit rendre compte	299
Doit intérêt sur deniers employés à son usage	301
Quand responsable envers les tiers	302
A privilège sur choses mises entre ses mains pour remboursement de ce qui lui est dû	311
Peut exiger intérêt sur déboursés	314
Doit être indemnisé de ses pertes	314
Ses représentants doivent avertir mandant quand décédé	356
Metayer — Ce que c'est ..	222
Ne peut ni sous-louer, ni céder son bail	221
Doit garnir l'immeuble de bétail et d'instruments agricoles	223
Doit avertir locateur d'usurpations commises sur le fonds	224
O	
Officiers Publics — Ne peu- vent acheter biens que sont chargés de vendre	22
Ouvriers — Ceux employés par un entrepreneur n'ont point d'action contre le propriétaire	272
Peuvent cependant en avoir une en lui don- nant avis qu'ils sont ainsi employés	273
P	
Promesse de vente — Com- bien il y en a d'espèces	13
Si accompagnée de tradi- tion et possession vaut vente	16
Si accompagnée d'arrhes on peut s'en dédire en perdant valeur des ar- rhes	15
Prêt — Ce que c'est et ses espèces	352
Prêt à intérêt — Intérêt peut être légal ou con- ventionnel, taux légal	373
Historique de la question de l'intérêt	374
On peut répéter intérêts payés par erreur	377
Quittance du capital fait présumer paiement des intérêts	378
Prêt de consommation — Ce que c'est	364
Rend emprunteur pro- priétaire	366
De somme d'argent oblige seulement à rendre somme nominale prêtée	366
Prêt de lingots oblige à rendre même poids et titre	368
Obligations du prêteur ..	369
Obligations de l'emprun- teur	370
Effet de la demeure de l'emprunteur	371

PAGES	PAGES
Prêteur — Dans le com- dat peut en certains cas reprendre chose avant temps fixé 361	Renonciation du manda- taire — Met fin au mandat 349
Quand l'emprunteur peut se faire rembourser dé- penses nécessaires 362	Résolution de la vente d'im- meubles — Ne peut avoir lieu à moins de stipulation expresse 87
Le prêteur est respon- sable de dommage ré- sultant de vices qu'il connaissait 363	Effet de cette stipulation Effet du jugement de ré- solution 89
Puits — C'est au locateur à en faire faire le curage 220	Ce que doit faire le ven- deur pour rentrer en possession après la ré- solution de la vente 90
R	Ce que doit restituer l'acheteur 92
Réméré — Ce que c'est 101	Le vendeur peut deman- der la résolution après avoir demandé le prix 93
Conditions de son exercice Dans quel état vendeur reprend chose vendue à réméré 104	Mais ne peut demander le prix après avoir de- mandé la résolution de la vente 93
Réméré ne peut être sti- pulé pour plus de dix ans 104	Condition de la résolu- tion de la vente de meubles 95
Les tribunaux ne peuvent prolonger le délai con- venue 105	La résolution de la vente d'une chose mobilière a lieu de plein droit si elle n'est point enlevée par l'acheteur quand elle devait l'être 98
Par l'expiration du délai l'acheteur devient pro- priétaire incommutable 106	Révocation du mandat — Elle met fin au mandat 347
Délai fixé s'applique aux mineurs et aux femmes mariées 107	S
Réméré peut être exercé contre celui qui a ac- quis de l'acheteur 109	Séquestre — Ce que c'est, ses espèces 416
L'acheteur à réméré a dans la chose les droits qu'y avait vendeur, et peut prescrire 109	Peut avoir pour objet meubles ou immeu- bles 418
Il peut opposer le béné- fice de discussion aux créanciers du vendeur 110	Comment celui qui en est chargé peut être li- béré 418
Comment s'exerce le ré- méré si l'acheteur d'une partie indivise achète le reste 110	Quand rémunéré assimilé au louage 419
Comment il s'exerce si plusieurs ont vendu en- semble 111	Séquestre judiciaire — Quand peut être ordon- né 420
Ou si le vendeur unique laisse plusieurs héri- tiers 112	Soins que le séquestre doit avoir 425
Si plusieurs ont vendu séparément leurs parts 113	Peut faire vendre choses qui se consomment 427
Si l'immeuble vendu à plusieurs ensemble, ou à un seul qui laisse plusieurs héritiers 114	Séquestre, conventionnel 416
	Séquestre ne peut pren- dre à bail chose se- questrée 428

PAGES	PAGES
Réparations à chose séquestrée ne peuvent être faites qu'avec l'au-risation de justice ..	428
Séquestre judiciaire a mêmes obligations que le conventionnel	429
Déchargé par remise de chose à la partie indiquée par jugement ..	429
Et aussi après trois ans ..	430
Shérif — Ne peut acheter droits litigieux en litige dans le district où exerce ses fonctions ..	24
Signification de transport — Comment elle se fait	128
Comment elle se fait si le débiteur a quitté la province	130
La signification de l'action est une signification du transport, pourvu que mention de la vente soit faite dans l'avis publié dans les journaux	132
Comment se fait la signification de la vente d'une universalité de créances	132
Le paiement par le cédé au cédant avant signification libère le cédé	134
La signification n'est point nécessaire dans la vente d'une lettre de change, d'un billet de commerce, ou d'un billet pour livraison de grain	134
Sous-locataire — Est responsable du loyer du locataire principal jusqu'à concurrence du loyer qu'il lui doit	212
T	
Tacite reconduction — Ce que c'est	169
Ses conditions	170
N'a point lieu après congé donné	171
La caution du bail n'est point caution de la tacite reconduction	171
Tuteur — Ne peut acheter biens de son pupille ..	22
U	
Usage et Occupation — Ce que c'est	165
Constitue un bail tacite	165
Ses conditions	165
V	
Vendeur — Ses obligations	30
N'est point obligé de livrer si le prix n'est pas payé ou un terme donné	35
Ni si terme étant donné l'acheteur est devenu insolvable	36
Vente — Ce que c'est	1
Différence avec le droit romain	4
A quel moment complète quand par correspondance, ou par télégraphe, ou par téléphone	7
Vente de choses mobilières au poids, au nombre ou à la mesure parfaite seulement quand pesage ou mesurage fait	10
Vente à l'essai sous condition suspensive	11
Promesse de vente	13
Frais d'acte à la charge de l'acheteur	17
Qui peut faire une vente	20
Choses qui peuvent être vendues	25
La vente de la chose d'autrui est nulle	26
Excepté en matières commerciales, ou si l'acheteur devient propriétaire	28
Vente d'une chose perdue ou volée	28
Promesse de vente	13
Ventes aux enchères —	
Qui peut la faire	117
Si faite par un autre qu'encanteur elle n'est pas nulle	121
Quand la propriété de chose vendue aux enchères passe à l'acheteur	121
Quand passe-t-elle si vente faite par un autre qu'encanteur	122

PAGES	PAGES	PAGES			
	Comment se prouve vente aux enchères	123		Le vendeur doit donner à l'acheteur tout ce qu'il a retiré de la succession	142
165	Obligations qu'elle produit	123		L'acheteur doit rembourser au vendeur tout ce qu'il a payé pour la succession	142
165	Droit de l'encanteur si l'acheteur ne paie pas le prix	124		Ventes forcées — Ont lieu pour satisfaire un jugement	146
	Vente des créances et actions — Quand elle est parfaite entre les parties	127		Droit de l'acheteur évincé contre le débiteur et le créancier	147
30	Quand parfaite en face des tiers	128		Droit de l'acheteur contre le créancier s'il y a eu des informalités dans la saisie	148
35	Vente de créance en comprend les accessoires . .	136		Dans les ventes sur expropriation il n'y a pas de garantie contre l'éviction	149
36	Les arrérages d'intérêt n'y sont pas compris	137		Voiturier — Ce que c'est	247
1	Garantie qui résulte d'une vente de créance	137		Obligé de recevoir et de transporter personnes et choses	248
4	La garantie de solvabilité du débiteur ne s'entend que de sa solvabilité lors de la vente, et jusqu'à concurrence du prix payé	139		Quand commence sa responsabilité	250
7	Ventes des droits litigieux — Celui contre lequel vendus peut s'en libérer en remboursant prix payé	143		N'y échappe qu'en prouvant cas fortuit ou force majeure	251
	Cas où ce droit lui est refusé	144		Avis des voituriers limitant leur responsabilité n'affectent que ceux qui les ont lus	251
10	Vente de droits successifs — Ce que c'est	140		Sa responsabilité quant aux sommes d'argent et autres choses précieuses	252
1	Ce qu'y garantit le vendeur	140		A droit de rétention sur les choses transportées	255
3	Quand passe la propriété des choses comprises dans la succession . .	141		Libéré par la réception de la chose et le paiement du fret	255
7	Si des créances sont comprises dans la succession la vente doit être signifiée aux débiteurs	141			