

COUR SUPERIEURE

Vente.—Promesse de vente.—Option.—Mandat—Commission.—Mis en demeure.—Offres réelles.

MONTREAL, 5 MAI 1913.

CHARBONNEAU J.

J. H. LANGEVIN vs J. A. DUVAL

JUGÉ:—10. Qu'une option d'acheter un immeuble à un prix déterminé, même lorsqu'aucun délai n'est fixé pour la vente, n'est pas un mandat qui peut être révoqué au bon plaisir du mandant, mais est une promesse de vente unilatérale au gré du preneur; et que la prise de possession du document est une acceptation suffisante de l'option.

20. Que la stipulation, dans l'option, d'une commission de cinq pour cent n'est qu'une des conditions de la vente, et ne change pas la nature du contrat.

30. Que, néanmoins, dans ce cas, l'acheteur ne peut forcer le vendeur à lui passer titre, sans l'avoir régulièrement mis en demeure, et lui avoir fait des offres réelles du prix de vente.

Code civil, articles 1067, 1476.

Le demandeur réclame une somme de \$2250.00 comme dommages, alléguant qu'en vertu d'un écrit sous seing privé, en date du 26 septembre 1912, le défendeur aurait vendu au demandeur une ferme, située au Sault-aux-Récollets, portant le no 62 du cadastre de cette paroisse, au prix de \$45,000.00, dont \$2000.00 payables à la passation du contrat, ferme pour laquelle il aurait refusé ensuite de passer un contrat au demandeur quoique dûment requis.

Le défendeur plaide que l'option invoquée par le deman-