

diquer comme voisin des trois arpents du côté N. E. ; 3o. supposé qu'il y ait une erreur à l'origine, elle a été corrigée par l'acte déclaratoire du 14 déc. 1863, et la contenance a été alors bien limitée à trois arpents de front ; er le demandeur n'a pu vendre au défendeur plus qu'il n'avait acquis d'Achille Gauthier ; 4o. le défendeur savait que son vendeur avait acquis d'Achille Gauthier ; or il connaissait parfaitement l'étendue possédée par Achille Gauthier puisqu'il avait borné avec lui, et lui avait donné trois arpents de front dans le procès-verbal de bornage ; donc il ne pouvait, en achetant du demandeur ayant cause d'Achille Gauthier, acquérir plus que trois arpents de front, et il le savait mieux que personne.

De ces quatre raisons, il résulte bien clairement que le défendeur n'a pas pu, ni voulu acheter plus de trois arpents de front du demandeur, et le bornage qu'il avait fait avec Achille Gauthier, démontre qu'il savait parfaitement ce qu'il achetait du demandeur. Or ce n'est pas dans la possession de ces trois arpents qu'il craint d'être troublé. Donc il est mal fondé à vouloir retenir le prix de vente.

Deuxième point.—Faisons un pas de plus et supposons même que le demandeur a réellement vendu au défendeur par erreur cinq arpents et trois perches de front, le défendeur pourrait-il soutenir qu'il n'aurait rien à payer au demandeur pour ce surplus de contenance de deux arpents et trois perches ?

Certainement non. Ni la loi, ni la justice, ni la conscience ne lui permettraient une semblable extorsion. Il n'est permis à personne de s'enrichir aux dépens d'autrui : voilà le grand principe de justice qui domine toute la science du droit, et c'est en s'appuyant sur ce principe que le Code, modifiant sous ce rapport notre ancien droit, a déclaré formellement que dans le cas que je suppose, l'acheteur doit payer l'excédant de contenance ou le remettre au vendeur.

L'art. 1501 de notre Code ne fait plus — comme dans l'ancien droit — une question de savoir si l'immeuble a été vendu, à tant la mesure, ou moyennant un seul prix pour le tout. Dans les deux cas l'acheteur doit payer le surplus.

Cette législation est aussi celle du Code Civil Français, avec cette différence qu'en France, il faut que l'excédant soit d'un 20e, pour donner lieu au *supplément de prix* (voir arts. 1517, 1518 et 1519 du C. Napoléon).

Le défendeur ne peut pas invoquer au soutien de sa prétention l'art. 1503 de notre Code, parce qu'il est évident que la vente en question n'est pas "*d'une chose certaine, sans égard à la contenance.*"

Le défendeur ne peut pas non plus s'étayer des mots *plus ou moins* qui suivent, dans l'acte de vente, l'expression de la contenance : car tous les auteurs s'accordent à dire que par ces mots, le vendeur n'est pas tenu d'une *exactitude arithmétique*, mais qu'il est tenu d'un déficit d'un 20e comme l'acheteur est tenu de payer un surplus d'un 20e malgré les mots *plus ou moins*. Je dis un 20e parce que je parle ici des auteurs qui ont écrit sur le Code Napoléon. Mais notre ancien droit et les anciens auteurs (Henrys, Bourgeon et autres) fixaient à un 30e que les mots *plus ou moins* ne rencontraient pas.

Voir là-dessus Troplong—Vente, vol. 1, No. 340 ; Pothier, Vente, vol. 3, No. 253 ; Marcadé, vol. 6, p. 243, No. iii.

Il est donc parfaitement démontré que si par suite d'une erreur de désignation le défendeur se trouve avoir acheté du demandeur cinq arpents et trois perches de front au lieu de trois arpents, il doit payer le surplus au demandeur en sus du prix de vente convenu. Donc la somme qui est réclamée du défendeur n'est pas pour le terrain en litige entre le défendeur et Barnabé Gauthier, mais pour les trois arpents dont la propriété et la possession sont assurées au défendeur sans aucune crainte d'éviction. Si le défendeur est troublé ou a sujet de craindre qu'il le sera relativement à l'excédant de deux arpents trois perches, il n'aura pas lieu de s'en plaindre puisqu'il n'en aura pas payé le prix.

Pour toutes ces raisons, l'issue de la cause ne peut être douteuse, et le défendeur doit être condamné.

J. S. Perrault pour le demandeur.

F. X. Frenette pour le défendeur.

(c. A.)