

tions. Cet acte comportant ainsi, un contrat innommé, ayant été enregistré, ayant reçu son effet, et Robert Reaycraft ayant hypothéqué cet immeuble, à la connaissance, et avec l'intervention de son père, qui cède au créancier-hypothécaire, Walker, priorité d'hypothèque sur la sienne, au montant de \$2000, celle-ci créée par l'acte du père au fils, "bargain and sale", n'y a-t-il pas là, une interprétation par les parties de l'acte, et ledit James Reaycraft n'a-t-il pas par là-même reconnu deux faits, à savoir: l'existence de son hypothèque à lui pour \$2000, et l'existence de l'hypothèque de Walker, consentie par son fils Robert.

Je crois que, pour donner effet véritable à la doctrine qu'invoque l'appelant, il faut supposer le cas suivant: l'acte est apparemment une vente mais renferme, en réalité, une donation pure et simple; non pas une donation indirecte, ni un contrat à titre onéreux, ni spécialement un contrat innommé, et c'est bien ainsi que Migneault (1), cité par l'appelant, envisage la question. Et il pose un exemple (2) sur lequel il se base pour exprimer son opinion, que cet acte simulé est nul comme donation, pour la raison que l'acte est sous seing-privé et que cette nullité est opposable au tiers, dans l'espèce, au créancier-hypothécaire suivant.

Il résout le problème en disant que l'immense majorité des auteurs français se prononce pour la nullité.

Après avoir dit que la jurisprudence française, en ce qui regarde les tiers, est à l'effet que cette nullité ne peut pas leur être opposée, Migneault (3), dit que nous ne sommes pas liés par la jurisprudence française, et que nous

(1) Vol. 4, pp. 83, 85, 86 et 87. (2) P. 83.

(3) P. 86.