

mise en force (Art. 386), les taxes imposées par ce rôle devenant échues et exécutoires d'après les avis le 20 mai 1911;

"Considérant que le vendeur n'est pas tenu de garantir l'acquéreur contre les charges de droit commun et les charges municipales à venir;

"Considérant que la taxe en question n'est devenue une charge sur la propriété que postérieurement à la vente;

"Considérant que la déclaration faite au contrat que les taxes d'égout était payées ne pouvait avoir en vue les taxes futures:

"Renvoie l'action du Demandeur avec dépens."

*Charbonneau J.* "Ce n'est qu'avec beaucoup de répugnance que je me vois forcé de renvoyer l'action du demandeur sur ce seul moyen de la défense; les autres moyens invoqués n'étant pas suffisamment prouvés ou insuffisants en Droit, je me trouve acculé dans ce dernier retranchement du défendeur.

"J'aurais été enclin à croire que les taxes spéciales ou pour parler plus exactement, la répartition du coût d'améliorations locales faites avant la vente, et dont par conséquent le vendeur a eu le plein bénéfice, puisqu'elles ont dû en augmenter d'autant son prix de vente, ne devraient pas être considérées comme des taxes proprement dites, c'est-à-dire les taxes ordinaires et courantes. Cette charge me paraîtrait exister sur la propriété non seulement en germe, mais réellement et actuellement et dès que la dépense est encourue, et par le seul fait de l'amélioration faite à charge des propriétaires qui en bénéficient. Il ne reste plus qu'à répartir le coût total entre les propriétés qui sont déjà frappées d'impôts. En face cependant des principes qui ont été posés successivement dans les causes de la "*Ban-*