

LE JOURNAL DES ETUDIANTS

PARAISANT TOUS LES SAMEDIS

Rédigé en collaboration.

JOSEPH BEAULIEU - DIRECTEUR

ABONNEMENT \$1.00 EN AN.  
0.75 SIX MOIS.

PAYABLE D'AVANCE.

Annonces tarifées par contrats spéciaux.

Toutes correspondances concernant l'administration et la rédaction doivent être adressées comme suit :

LE JOURNAL DES ETUDIANTS,  
Boite 2187, B. P.,  
Montréal, Canada.

MONTRÉAL, 26 OCTOBRE 1895

LE NOUVEAU VICE-RECTEUR

M. le chanoine Racicot, primicier de la Cathédrale de Montréal, vient d'être nommé vice-Recteur de notre Université en remplacement de M. l'abbé Proulx, dont le terme d'office est expiré. Les étudiants de Laval s'empresstent et sont heureux de saluer ce père distingué que l'on a choisi comme leur supérieur. Ils sont certains d'avoir en cet homme un ami dévoué de la jeunesse universitaire.

Bien qu'un peu légers parfois, nous comprenons néanmoins qu'il nous importe d'avoir pour nous guider à travers les dangers d'une brillante éducation, de ces hommes sages et mûrs d'expérience qui peuvent nous imprimer une direction sûre et prudente vers le bien. On a dit dernièrement que nous étions en serres chaudes à l'Université. Nous admettons cet avis et nous disons à notre tour qu'il nous faut des jardiniers attentifs pour nous préserver tant des ardeurs du soleil que des ravages de la pluie. Pour nous, nous ne demandons qu'à nous développer le plus possible, qu'à parvenir à notre pleine croissance. A nos professeurs, à notre vice-recteur de veiller à ce que notre sève ne s'en aille pas en pure perte.

Nous nous plaisons à reconnaître que jusqu'à ce jour ceux qui se sont le plus mal acquittés de leur tâche ne sont pas ces derniers. Et puisque l'occasion s'en présente nous voulons aujourd'hui romancier chaleureusement tous nos professeurs en général et notre vice-recteur en particulier. Merci à tous d'avoir, par leurs efforts, par leur énergie, par leur persévérance, fait de notre Université une institution vivante aux yeux du public, une institution glorieuse. Merci de nous avoir donné cette bâtisse si élégante et si vaste, et où nous pourrions désormais, sous un abri spacieux, nous abreuver aux grandes sources de la science et de la vérité. Je dis un abri; il ne faut dire davantage. Cette bâtisse n'est pas seulement pour nous un édifice de pierre. C'est un être idéal, que nous aimons aujourd'hui et dont nous conserverons toute notre vie un heureux souvenir. C'est l'Alma Mater avec son auréole de joies et de peines, de fêtes et d'épreuves. Là nous aurons goûté les dissertations savantes d'hommes éminents, sur les connaissances humaines. Là nous aurons formé notre esprit, les uns au droit et à la justice, attributs divins, les autres à la médecine, art venu du ciel pour soulager l'humanité souffrante. Là nous aurons passé des examens sévères, les uns avec grand succès, les autres avec un succès moindre, mais tous avec im-

obtenu ce que nous aurons mérité par notre travail et notre application.

Dernièrement l'on demandait à un étudiant en droit le troisième année s'il regrettrait les anciennes salles de cours du château Ramesay.

"Pas le moins du monde, répondit l'étudiant. Il est vrai que je fus là "deux ans et que l'on finit toujours par "aimer ce que l'on fréquente souvent. "Mais comment nous attacher à notre "ancien édifice universitaire; les murs "se détachaient sur nous." Cet étudiant faisait ici allusion au fait que, dans les anciennes salles, les plafonds s'émettaient sans cesse sur nos têtes en une espèce de neige de plâtre.

Dieu merci, il n'en sera plus du même à l'avenir. Et notre affection pour notre Université deviendra aussi solide que les assises et les murs de cette dernière.

Voilà pourquoi nous offrons nos remerciements à nos professeurs actuels et à M. Proulx, dont le nom vivra parmi les plus illustres dans les fastes universitaires à Montréal.

Au successeur de M. Proulx, au nouveau vice-recteur, nous souhaitons maintenant plein succès dans le perfectionnement de l'œuvre universitaire. Tout n'est pas encore fait: loin de là. Avec les ressources dont il peut disposer, avec son esprit d'entreprise et de conciliation, avec son cœur dévoué, nous sommes certains que M. le chanoine Racicot mettra le couronnement à cette grande œuvre.

ECHOS DES COURS

DE DROIT CIVIL.

Dans l'article 1476, notre Code parle de la promesse de vente, espèce de contrat qui se rend entre souvent en affaires, sur tout depuis que le gouvernement provincial a imposé des taxes sur les mutations de propriétés. Pour éviter ces taxes, un père de famille qui veut établir son fils sur un héritage n'a qu'à lui consentir une promesse de vente et à le laisser mettre en possession de l'héritage: l'intérêt de l'enfant est sauvegardé et la loi des taxes éludée.

On distingue trois sortes de promesses de vente: 1o La promesse de vente réciproque, par laquelle l'une des parties s'engage à vendre une chose, et l'autre partie à l'acheter. 2o La promesse de vente simple, qui ne comporte que l'engagement de celui qui veut vendre. Elle est acceptée par l'autre partie qui, sans s'engager elle-même, entend néanmoins s'emparer de l'obligation de la première partie. 3o Offre ou promesse qui n'est suivie ni de la promesse réciproque d'acheter, ni même de la volonté de la seconde partie de s'emparer de cette offre. Le concours des volontés n'existe pas encore; il n'y a qu'une simple sollicitation.

Il ne s'agit dans l'article 1476, quo de la deuxième espèce de vente ou promesse simple.

Quelle est l'effet juridique de cette promesse de vente simple? Equivaut-elle à vente comme dans le Code Napoléon? Non. Dans notre droit, elle n'a pour effet que de donner au créancier, ou celui à qui la promesse est faite, un moyen de forcer le débiteur de cette promesse à lui passer un titre de vente, suivant les conditions de la promesse. Et, si le débiteur refuse de passer ce titre, le créancier pourra obtenir contre lui un jugement équivalent à tel titre et en possédant tous les effets légaux, ou bien des dommages et intérêts.

Comme il n'y a pas encore vente dans la simple promesse de vendre, il s'ensuit que l'objet de cette promesse demeure la propriété de celui qui l'a faite. La chose reste à ses risques et périls: et si elle est détruite, par cas fortuit ou autrement, celui à qui la promesse a été faite n'en doit nullement le prix: il n'en

Si la promesse de vente, dit l'article 1477, 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.

On entend ordinairement et en général par arrhes, une somme d'argent (mais ce peut être aussi un autre objet) qui dans les contrats de vente ou de louage est remise par l'une des parties comme garantie pour l'autre de l'exécution de la convention. Mais, notre article donne ici aux arrhes un caractère tout différent; il déclare que, dans la promesse de vente, les arrhes au lieu d'être ainsi un indice de l'irrévocabilité de la convention et de la pensée bien arrêtée dans laquelle sont les contractants de ne pas s'en départir, doivent être considérées au contraire comme une preuve de la volonté réciproque des parties de n'être pas liées irrévocablement et de pouvoir se dégager en perdant, l'une les arrhes qu'elle a données, l'autre une somme égale. Ainsi, je promets de vous vendre ma terre de St Laurent moyennant cinq mille dollars. Vous me comptez immédiatement mille dollars à titre d'arrhes. Quelle sera l'effet de cette dation d'arrhes? Est-ce qu'elles créeront une obligation indissoluble entre nous, moi de vous vendre ma propriété et vous de l'acheter? C'est tout le contraire. Ces arrhes que vous m'avez données, loin d'être une confirmation de la promesse de vente, ne sont qu'un moyen de dédit. Et si regrettant l'achat que vous allez faire, vous consentez à m'abandonner les mille dollars que vous m'avez donnés, je ne pourrai vous forcer à prendre ma propriété.

De mon côté, si en vous faisant cette promesse de vente et en acceptant vos arrhes, je crois avoir conclu un mauvais marché, pour me tirer d'embarras je n'aurai qu'à vous rembourser vos mille dollars et à y joindre mille autres dollars pour me dédire. Et vous n'aurez aucune action contre moi pour m'obliger à vous vendre cette terre.

Voilà l'effet des arrhes dans la promesse de vente. Il va sans dire que ce n'est là qu'une règle générale, une présomption légale, qui peut être détruite par la manifestation d'une intention évidente chez les parties de donner aux arrhes une autre signification.

Quant à l'effet des arrhes, non plus dans une promesse de vente, mais dans une véritable vente, l'on a tout résumé la discussion des auteurs sur cette question en disant que, dans ce cas, les arrhes servent de preuve au contrat.

Sous l'article 1478, je me contenterai de rapporter un petit incident qui m'est arrivé dernièrement et qui m'a convaincu que je suis encore qu'un bien pauvre clerc en droit civil.

Un parent me consultait sur les faits suivants: L'autonome dernier, il avait reçu des exécuteurs testamentaires d'une certaine succession, une promesse de vente d'un certain emplacement avec bâtisses sus-érigées, et situé dans le village de N..... Mais cette promesse était purement verbale. Toutefois, celui qui avait reçu la promesse s'était mis en possession de l'immeuble et avait occupé la maison durant tout l'hiver dernier. Or, ces jours passés, les exécuteurs testamentaires, sans en rien dire à mon parent, vendaient l'emplacement à une autre personne. Tous signèrent le contrat de vente et le firent dûment enregistrer. Puis le dernier acquéreur donna ordre à mon parent de déguerpir au plus tôt de sa propriété.

La question est de savoir si la promesse de vente faite à mon parent était bonne et valable, et par conséquent, si la vente faite subséquemment était nulle ou non?

Me basant sur l'article 1478 qui règle que la promesse de vente suivie de tradition et de possession actuelle équivalent à vente, je dis à mon parent que la promesse de vente qu'il avait reçue des exécuteurs testamentaires ayant été suivie de possession actuelle de sa part, il était le maître de l'immeuble, et la seconde vente était absolument nulle.

Cette réponse parut satisfaire mon client. Mais elle ne me laissait pas aussi satisfait. Et, à peine ce parent était-il parti que, saisi de remords d'avoir osé

tière, j'allai trouver mon patron et lui exposai les fautes ci-dessus établies. Mon patron me renvoya à une cause de Gaulin vs. Pichette, rapportée au troisième volume de la Revue Légale, page 261, où il a été jugé: "Qu'une vente verbale d'un immeuble avec promesse de passer contrat n'est pas une vente obligatoire et ne constitue pas un contrat absolu et parfait. La vente d'immeubles, tant qu'elle n'est pas suivie de la confection de l'acte, n'est rien autre chose qu'un pourparler dont chacun des parties peut se désister. En d'autres termes, la vente verbale d'immeubles n'est pas obligatoire."

Evidemment, d'après cette décision, il ne faut pas interpréter d'une manière trop littérale cet article 1478. Il faut, en outre de la tradition et de la possession actuelle, pour que la promesse de vente soit valable, qu'elle remplisse certaines conditions, par exemple, qu'elle soit écrite lorsqu'il s'agit de propriétés immobilières. C'est ce que je ne savais pas en donnant mon conseil à mon parent. Heureusement, je ne lui avais rien chargé pour ce mauvais conseil. Il n'y a que les avocats qui vendent cette marchandise. Les étudiants sont plus généreux.

LEX.

NOTIONS HISTORIQUES.

SUR LES DIFFÉRENTS SYSTÈMES JUDICIAIRES DE LA PROVINCE DE QUÉBEC.

(Suite et fin.)

C'est le statut de 1843 (7 Vict. chap. 16, 18 et 19) qui fit disparaître les cours de district et de division, tout en établissant des cours de circuit. Ces cours de circuit étaient présidés par le juge en chef et par les juges puînés du Banc de la Reine, et par les juges de circuit. Elles avaient la même juridiction que les cours inférieures du Banc du Roi, jusqu'à vingt livres. Il y avait appel au Banc de la Reine dans les affaires au-dessus de dix livres.

Le chapitre 17 du statut 7 Vict. érigea une cour d'appel dont faisaient partie tous les juges des cours du Banc de la Reine, dans le Bas-Canada. On lui conféra les mêmes pouvoirs qu'à la chambre de cour d'appel.

Par la section 2 du chapitre 38 du statut 12 Vict. (1849), la cour du Banc de la Reine fut abolie et remplacée par la cour supérieure à laquelle on donna juridiction dans toutes les causes, à l'exception de celles qui appartenaient exclusivement à l'Amirauté et de celles qui ressortissaient à la cour de circuit. A la section 42 du même statut, on trouve l'organisation de la cour de circuit: la section 47 lui accorde juridiction exclusive dans les affaires où le montant en jeu n'exécède pas cinquante louis.

Dans cette même année de 1849, sous le nom de Cour du Banc de la Reine, un nouveau tribunal d'appel fut substitué à l'ancienne cour d'appel qui devait son existence au statut 7 Victoria.

Aujourd'hui, comme l'indique l'article 239 des S. R. Q., les tribunaux de la province en matière civile, criminelle et mixte, sont les suivants:

- 1o La cour du Banc de la Reine, divisée en cour criminelle et en cour civile d'appel;
- 2o La cour Supérieure;
- 3o La cour de Circuit;
- 4o La cour des Commissaires;
- 5o La cour des Magistrats de district;
- 6o La cour des Sessions de la paix;
- 7o Le tribunal des juges de paix;
- 8o La cour du Recorder;
- 9o La cour de vice-amirauté;

Nous avons, en outre, la cour d'Échiquier et la cour Suprême, créées et organisées par le parlement de la Puissance, en vertu des dispositions de l'article 101 de la charte fédérale.

Des hommes distingués ont vu un danger pour nos institutions juridiques dans l'établissement de cette cour Suprême, et surtout dans le droit d'appel à ce tribunal que nos lois permettent en certains cas. Ce danger, c'est l'inter-