

“ une clause ou convention qui s'insère quelquefois dans les contrats de vente par laquelle les parties conviennent que, si l'acheteur ne paie pas le prix dans un certain temps limité, le contrat sera résolu.”

En droit romain le pacte commissaire était censé avoir opéré de plein droit la résolution du contrat de vente, lorsque l'acheteur n'avait pas payé dans le temps porté par la convention : de manière que l'acheteur ne pouvait pas, par des offres de paiement faites depuis l'expiration de ce temps, empêcher la résolution du contrat.

Selon notre droit, énoncé dans l'article précité, le pacte commissaire n'opère pas de plein droit la résolution du contrat par défaut de paiement dans le temps limité ; il donne seulement au vendeur, en ce cas, une action pour demander la résolution du contrat, qui n'est opérée, au moins irrévocablement que par la sentence qui, vu cette action, déclare le contrat nul et résolu, faute par l'acheteur d'avoir payé. L'acheteur peut donc jusqu'à ce que la sentence soit intervenue, quoique après l'expiration du terme, empêcher la résolution du contrat en payant le prix avec les intérêts et tous les frais de poursuite.

Supposons maintenant que l'acheteur ne semble pas remplir son obligation de payer le prix et que le vendeur soit prêt à se prévaloir de la clause résolutoire insérée au contrat et que de fait, la vente soit annulée et résolue. Le vendeur va sans doute, rentrer en possession de sa chose : mais va-t-il la reprendre sans rembourser à l'acheteur ce qu'il a déjà reçu de lui sur le prix et sans lui tenir compte du coût des améliorations nécessaires et de celle qui ont augmenté la valeur de la chose ? Non, sans doute. La vente étant annulée, les parties doivent être remises dans le même état qu'avant le contrat. Nul ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui ; ce principe ne saurait être violé. Pour ces mêmes raisons l'acheteur, en vendant la chose, est tenu de restituer tous les fruits et revenus de cette chose. De même il est responsable envers le vendeur de toutes les détériorations de la chose survenues par sa faute.

Ici se présente la question de savoir si le vendeur qui a fait option, en demandant que la vente soit résolue, peut conclure ensuite à ce que l'acheteur soit condamné à lui payer le prix de la chose. Notre article 1541 tranche cette question et déclare que le vendeur qui a porté sa demande en résolution de la

censé avoir abandonné son droit de recouvrer le prix.

Et la raison en est évidente : le défaut de paiement dans le temps limité par le pacte commissaire donne au vendeur le droit de demander soit la résolution de la vente, soit le paiement. Or il fait option pour la résolution de la vente, et l'acheteur en laissant insérer ce pacte commissaire est censé avoir consenti d'avance à ce que la vente soit résolue, si le prix n'est payé dans le temps fixé ; le vendeur, par son option, et l'acheteur par ce consentement tacite, opèrent donc la dissolution du contrat, et la sentence qui intervient ne fait que déclarer que confirmer cette dissolution du contrat.

En sera-t-il ainsi lorsque le vendeur au lieu d'opter pour la résolution de la vente, poursuit d'abord l'acheteur pour le paiement du prix ? Renonce-t-il, par ce fait, à son droit subsidiaire de demander que la clause résolutoire soit mise à exécution ?

A première vue, nous serions portés à trancher cette question comme la première, savoir dans l'affirmative. Mais c'est le contraire qui est la loi. Et Duvergier, Vente, No 444, explique cette apparente contradiction de la manière suivante :

“ Selon les lois romaines, lorsque le vendeur, postérieurement à l'expiration du temps porté par le pacte commissaire, avait poursuivi l'acheteur pour le paiement du prix, il était censé avoir renoncé au droit que lui donnait le pacte et il ne pouvait plus, en abandonnant les poursuites conclure à la résolution du contrat.

“ Mais entre le pacte commissaire du droit romain et la clause résolutoire du droit français, il existe des différences frappantes.

“ Le pacte commissaire résolvait le contrat de plein droit. Le terme échu, il n'y avait plus de vente ; en ce sens toutefois que le vendeur pouvait à son gré opter entre la résolution ainsi accomplie et l'exécution. S'il optait pour l'exécution, il reconnaissait l'existence de la vente et abandonnait par conséquent la résolution.

“ Au contraire la clause résolutoire tacite ne produit son effet que lorsque le paiement a été réclamé et n'a pas été obtenu ; on ne peut donc voir dans les poursuites tendantes au paiement, une renonciation à l'action résolutoire : ce serait induire l'abandon d'un droit de ce qui est l'accomplissement de la condition de laquelle il dépend.”

Et si la clause résolutoire est

expresse, on ne peut opposer au vendeur que, par sa demande en paiement du prix, il a renoncé à son action résolutoire puisqu'il faut d'abord que cet action résolutoire soit précédée d'une sommation en paiement. (Art. 1536. c.c.)

CAUSERIE

La joyeuse armée des Etudiants en Droit voit tous les jours ses rangs se décimer ; chaque matin à l'heure des cours s'y découvre une nouvelle brèche : et parmi les déserteurs se trouve bon nombre de nos plus actifs et plus gais camarades, dont le départ, est à coup sûr, une cause de deuil pour nous.

Oui, c'est avec regret, — il ne permettra de le dire, — que j'ai constaté depuis quelques jours la disparition d'une figure toujours souriante, et dont le cachet tout spirituel caractérise bien celui que les lecteurs de “ La Presse ” connaissent et estiment sous le nom de “ Policeman,” et que nous, ses confrères, nommons . . .

J'allais commettre une indiscretion, qu'il ne m'eût certes pas pardonnée.

Vous ignorez où ils s'en vont ces fuyards ?

Ils s'en vont pour la plupart, — comme notre brave J'Man Moq, s'enfuir dans quelque retraite éloignée, silencieuse et déserte, pour s'y plonger, non pas dans la prière et le recueillement, mais dans des piles de cahiers et de volumes traitant le même sujet : La loi.

A tous donc : Bon courage ! Mais qu'ils se gardent bien, ces vilains farceurs, d'emporter avec eux, dans leur ardeur de préparation d'examen, notre gaieté, unique et précieux trésor auquel nous tenons comme à la prunelle de nos yeux.

Le Cercle Ville-Marie offrait vendredi dernier le 31 janvier à la société d'élite qui forme son auditoire habituel, un magnifique festin littéraire. — Vous parler du Cercle Ville-Marie c'est n'est-ce pas vous parler des Etudiants ? En effet deux étudiants en droit MM. Monty et Rodier nous ont donné deux morceaux d'une éloquence jeune et toute vibrante.

Aussi sommes-nous fiers d'offrir à ces jouteurs nos plus chaleureuses félicitations.

Nous nous joignons, en ce faisant, à M. Philippe Demers, l'éminent avocat qui dans un discours à l'emporte-pièce, en résumant le débat, a cru devoir prédire à ces amis et adversaires de quelques heures, le plus brillant avenir dans leur carrière.

Encore une institution qui mérite l'attention des jeunes et surtout des Etudiants, c'est ce parlement en miniature que l'on nomme le Parlement-Modèle. On y semble vouloir pousser de l'avant ; c'est du moins ce que nous laisse croire la création d'un Sénat ou Chambre-Haute, dont les membres se recruteraient parmi les jeunes jouissant déjà de la réputation de sage, dans le barreau, les finances et le commerce. L'idée est bonne, et nous y souscrivons.

L'exécutif se compose comme suit :

Gouverneur général—l'hon. J. E. Robidoux.

Premier et ministre des finances—M. Thomas Côté.

Ministre de la justice—M. Eugène Bastien, E. E. D.

Ministre de la milice et de la défense — M. le capitaine J. A. Chartrand, de la *Revue Nationale*.

Ministre des travaux publics—M. George Washington Stephens, Jr. agent commercial.

Ministre des chemins de fer et canaux—M. Pierre Bedard, E. E. M.

Ministre du commerce—M. W. J. Wilson, négociant.

Ministre de l'agriculture—M. A. Deguire, E. E. D.

Ministre de la marine et des pêcheries—M. J. A. d'Amour, étudiant en médecine.

Ministre de l'intérieur—M. Arthur Geoffrion, étudiant en droit.

Secrétaire d'Etat—M. Paul Saucier.

Contrôleur des douanes—M. A. McCaffrey, manufacturier.

Solliciteur général—M. Z. Bossette, étudiant en droit.

Contrôleur du revenu de l'intérieur — M. S. J. Remington.

Ministre sans portefeuille—MM. Primeau, étudiant en droit ; Desrosiers, étudiant en pharmacie ; Eng. Tarte du *Cultivateur*, et Napoléon Roy, étudiant en médecine.

Orateur de la chambre—M. M. G. Larochelle, avocat.

Député orateur—M. J. O. Mousseau, étudiant en droit.

Greffier de la couronne en chancellerie—M. Edgar Laliberté.

Greffier de la chambre—M. Raoul Laurier.

M. Alban Germain est chef de Population.

La prochaine session s'ouvrira vendredi le 7 février, avec toute la pompe et tout l'éclat ordinaires.

M. Ferron, étudiant en droit, proposera l'adresse en réponse au discours du trône et M. Lapiere, aussi étudiant en droit appuiera la proposition.

Le parti libéral est le parti au pouvoir—et compte se distinguer par la passation de mesures relatives aux questions suivantes : Réforme du tarif, question des écoles, émigration au N.-O., abolition du cens électoral et autres. Que les dieux lui soient propices.

* * *

De quoi causer maintenant ? De notre toute sympathique et illustre diva Canadienne ? Ce serait un abus ; car la première page du présent numéro de notre journal lui appartient.

Cependant elle fournit indirectement mon mot-de-la-fin, devenu aussi indispensable à

* * *