

LE JOURNAL DES ETUDIANTS

PARAISANT LE SAMEDI
Rédigé en Collaboration.

JOSEPH BEAULIEU Directeur
Bureau : UNIVERSITÉ LAVAL.

ABONNEMENT \$1.00 UN 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,
Boîte 2187, B. P.,
Montréal, Canada.

MONTREAL, 14 DECEMBRE 1895

Bulletin Universitaire

La séance du Parlement Modèle a eu lieu, jeudi.

Mercredi dernier, les étudiants ont assisté à l'Opéra Français.

M. F. D. Monk a terminé ses cours sur le droit constitutionnel jeudi dernier.

Les examens de Noël commenceront samedi prochain, le 21 de décembre.

M. R. Monty a représenté les étudiants en droit au banquet du Bishop, qui a eu lieu jeudi soir.

Nous remercions *Le Courrier du Canada* pour les aimables paroles qu'il consacre au JOURNAL DES ETUDIANTS dans son numéro de Jeudi dernier.

Parmi les étudiants qui ont assisté aux funérailles de l'honorable Edward Murphy, un des gouverneurs de l'Université Laval, nous avons remarqué MM. G. Beauchamp, Ed. Surveyer, J. Beaulieu, L. Archambault, A. Lemieux, O. Gohier, C. Derome, P. Bourbonnière.

Nous recommandons à ceux qui auraient le désir de retourner le journal, de lire attentivement ce qui suit :

1^o. Toute personne qui retire régulièrement un journal du bureau de poste, qu'elle ait souscrit ou non, que le journal soit adressé à son nom ou à celui d'un autre, est responsable du paiement.

2^o. Toute personne qui renvoie un journal est tenue de payer tous les arrérages qu'elle doit sur abonnement ; ou autrement, l'éditeur peut continuer à le lui envoyer jusqu'à ce qu'elle ait payé. Dans ce cas, l'abonné est tenu de donner en outre le prix de l'abonnement, qu'il ait retiré ou non le journal du bureau de poste.

3^o. Tout abonné peut être poursuivi pour abonnement dans le district où le journal est publié lors même qu'il demeurerait à des centaines de lieues de cet endroit.

4^o. Les tribunaux ont décidé que le fait de refuser de retirer un journal du bureau de poste, ou de changer de résidence et de laisser accumuler les numéros à l'ancienne adresse constitue une présomption et une preuve *prima facie* d'intention de fraude.

ECHOS DES COURS
DE DROIT CIVIL

Bien que, de nos jours, l'art de l'arpentage ait atteint un degré de perfection telle qu'il ne se puisse faire que difficilement des erreurs dans la détermination de la grandeur superficielle d'un immeuble, il peut arriver néanmoins qu'un terrain reconnu de telle superficie, possède en réalité une superficie plus grande ou moins grande. Qu'advient-il alors de la vente d'un tel morceau de terre, lorsque les parties contractantes, croyant avoir en vue un terrain de telle grandeur, ont en réalité stipulé sur un terrain d'une autre superficie ? Le contrat deviendra-t-il nul pour cela ? Non. Le contrat ne deviendra pas nul. Mais si la contenance portée au contrat est moindre que la contenance réelle, le vendeur devra réduire le prix de vente en proportion de ce défaut de contenance. Ainsi, vous me vendez un champ que vous dites être de quatre arpents ; vous me le vendez quatre mille dollars. Mais voici que je mesure ce champ et je n'y trouve que trente-cinq arpents au lieu de quarante : j'ai droit alors de réclamer de vous une diminution du prix, proportionnelle à la diminution du terrain : vous devrez réduire le prix de vente de cinq cents dollars.

Si au lieu d'être moindre que celle portée au contrat, la contenance réelle de l'immeuble vendu est plus considérable, l'acheteur sera-t-il tenu de payer ce surplus de contenance ? Pothier prétend que non, alléguant " que le champ " qu'on a, par erreur, déclaré être " de dix arpents, quoiqu'il fut de " onze arpents, a été vendu entier : " l'intention des parties n'a pas été " qu'il en fut rien excepté. La " clause par laquelle le vendeur " assure qu'il est de la contenance " de dix arpents, n'est qu'en faveur " de l'acheteur : c'est le vendeur " seul qui promet et s'engage. " L'acheteur, par cette clause, ne " contracte aucun engagement, et, " par conséquent, ne peut être tenu " de faire raison du surplus de la " contenance. "

Cette opinion de Pothier me paraît contraire aux principes d'équité qui doivent présider dans les contrats. Nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui ; pas plus l'acheteur que le vendeur. Ce dernier peut, de bonne foi, croire son champ de telle grandeur plutôt que de telle autre ; mais, s'il s'aperçoit de son erreur, il a toujours droit à toute sa propriété : et en découvrant que la contenance de ce champ était plus grande que celle qu'il a mise au contrat, il a droit de demander à l'acheteur un surplus dans le prix de vente. C'est là, du reste, la doctrine de notre code. Toutefois la vente peut être résiliée si le déficit ou l'excédant de quantité est si considérable en égard à la quantité spécifiée, qu'il y ait à présumer que l'acheteur n'aurait pas acheté s'il l'avait su ; et l'ache-

teur peut alors recouvrer le prix, du vendeur, et les frais du contrat sans préjudice dans tous les cas à son recours en dommages-intérêts.

Il ne s'agit plus ici d'une simple erreur de peu d'importance et qui ne pourrait préjudicier à aucune des parties contractantes, c'est une erreur grave, matérielle, qui porte sur l'objet même du contrat. Et l'erreur étant une cause de nullité des obligations, elle annule dans ce cas le contrat de vente.

Il faut décider la même chose, même lorsque le défaut de contenance spécifiée au contrat serait petit, s'il est prouvé que ce défaut rend l'immeuble impropre à la distinction que devait lui donner l'acheteur. Par exemple, j'achète un terrain pour y construire une usine : j'ai besoin, à cette fin, de toute l'étendue de terrain spécifiée au contrat. Mais je ne trouve pas cette quantité et le terrain ne vaut plus rien pour moi. J'aurai alors le droit de faire résilier cette vente.

Si, lors du contrat, les parties avaient en vue, non plus telle étendue spécifique de terrain, mais un corps certain, déterminé, que les parties déclaraient connaître et sur lequel elles voulaient contracter, il n'y a plus lieu alors ni à la rescision du contrat ni à la diminution ou augmentation du prix, quand même la contenance de ce corps déterminé eût été portée au contrat ou non. C'est ce que dit l'article 1503.

Dans ce dernier cas aussi, la loi considère l'intention des parties et c'est cette intention qui prime tout.

Comment se prescrit l'action en supplément du prix de la part du vendeur, et celle en diminution du prix ou en rescision du contrat de la part de l'acheteur ?

C'est une règle invariable que cette action ne se prescrit que par trente ans, qu'il s'agisse de meubles ou d'immeubles. Notre droit est ici bien contraire à celui du code Napoléon qui déclare que cette action doit être intentée pendant l'année, à compter du jour du contrat, à peine de déchéance pour la partie qui la veut intenter.

Le dernier article de cette section II se lit comme suit : *S'il a été vendu deux fonds par le même contrat et pour un seul et même prix, avec désignation de la mesure de chacun, et qu'il se trouve moins de contenance en l'un et plus dans l'autre, on fait compensation jusqu'à due concurrence, et l'action du vendeur et de l'acheteur est modifiée en conséquence.*

Ce qu'il importe de bien comprendre dans cet article, c'est que la compensation ne se fait pas entre les contenance elles-mêmes. Autrement il pourrait en résulter de graves injustices. Ainsi vous achetez deux terres de cent arpents chacune d'après le contrat ; mais l'une d'elles n'a en réalité que quatre-vingt-dix arpents et l'autre en a cent-dix. Mais les dix arpents qui manquent sur la première devaient être, toujours d'après le contrat, un verger ; et les dix arpents de surplus sur la seconde sont de terre inculte et rocailleuse.

La compensation va-t-elle se faire alors ? Il est évident que non. La compensation ne peut donc avoir lieu qu'entre les prix. Ainsi, dans l'exemple cité plus haut, l'on estimera la valeur des dix arpents de verger qui font défaut et la valeur des dix arpents de terre inculte, qui sont de surplus : l'on compensera ces deux valeurs jusqu'à due concurrence et si l'acheteur se trouve lésé pour une certaine somme, il aura alors son recours contre le vendeur pour cette différence.

LEX

Condolences

Montréal, 10 décembre 1895.

A l'occasion de la mort de M^{de} Laliberté, mère de leur confrère M. Edgar Laliberté, et épouse de M. Laliberté, député à la législature, les étudiants de la faculté de droit de l'Université Laval de Montréal, réunis en assemblée le 10 Décembre courant, ont adopté les résolutions suivantes :

1^o. Proposé par M. L'opold Houle et secondé par M. George Poliquin, que les étudiants en droit ont appris avec peine la mort de la mère de leur confrère M. Edgar Laliberté, arrivée à Warwick le 6 Décembre courant.

2^o. Proposé par M. Alphonse Gravel et secondé par M. Arthur Lamarche que copie des présentes résolutions soit transmise à la famille et au journal LE JOURNAL DES ETUDIANTS.

Wagner et le chiffre 13

M. W. F. Gates, un critique anglais connu, écrit dans le *New York Musical Courier* :

" J'ai étudié la vie de Wagner et j'ai trouvé que le nombre treize, qu'on prétend être si funeste, y a joué un rôle assez considérable.

Wagner est né en 1813 et mourut le 13 février. Le théâtre de Bayreuth fut ouvert le 13 Août. Son *Tannhauser* échoua à Paris le 13 Mars 1861 et y fut repris le 13 Mai 1895. Richard Wagner a 13 lettres dans son nom, le total des chiffres de l'année de sa naissance plus 8 plus 1 plus 3 fait 13, et il écrivit 13 opéras. C'est un 13 Octobre qu'il se décida à embrasser la carrière musicale, en écoutant l'opéra *Freischütz*, de Weber, qui mourut lorsque Wagner avait 13 ans.

Le théâtre de Riga, en Russie, où Wagner dirigea pour la première fois un orchestre, fut ouvert le 13 Septembre 1837. L'opéra *Tannhauser* fut terminé le 13 Avril, 1844 ; l'exil de Wagner du royaume de Saxe dura 13 ans ; le dernier jour qu'il passa à Bayreuth fut un 13 Septembre. Liszt lui rendit sa dernière visite à Venise le 13 Janvier 1883, et l'année de sa mort fut la treizième du nouvel empire allemand "

— Dans tous les temps, dans toutes les situations, il faut avoir sa croix et ne pas la briser.

Le bureau du JOURNAL DES ETUDIANTS, à l'Université Laval, sera ouvert à tous les mercredis soirs, de huit à dix heures.