

NOTES OF CASES.

COUR SUPÉRIEURE.

MONTRÉAL, 31 Octobre 1882.

Coram JETTÉ, J.

C. H. LEMONIER v. E. L. DEBELLEFEUILLE.

Bail—Locateur et Locataire.

JUGÉ : 10. *Que le locateur est tenu de donner une possession complète et utile de l'héritage loué avant de pouvoir forcer le preneur de remplir aucune de ses obligations. Ainsi le locateur ne pourra opposer à son locataire qui demande la résiliation du bail parce que l'immeuble ne lui a pas été livré tel que convenu, que le locataire n'a pas en rentrant en possession garni les lieux tel que le veut la loi ;*

20. *Que dans un bail d'un immeuble cette clause : " Et il est expressément convenu que le dit bailleur sera tenu : 10. de faire nettoyer le puits et d'y poser un appareil pour y puiser de l'eau," implique nécessairement l'obligation de mettre le puits en question en état de fournir l'eau nécessaire pour l'exploitation de la maison louée, et qu'à défaut de remplir cette obligation, le locataire peut faire résilier le bail et faire condamner le locateur aux dommages en résultant ;*

30. *Que le notaire qui a fait le bail ne peut être examiné pour prouver ce qui s'est passé lors de la confection de l'acte, et qui n'apparaît pas par l'acte lui-même.*

Le jugement élaboré qui suit fait suffisamment ressortir tous les faits de la contestation en cette cause.

Autorités pour le demandeur : 1 Pigeau, Procédure du Chatelet, page 337.

Pour le défendeur : 1 Larombière, page 617 ; Demolombe, Vol. 25, p. 4, No. 4 ; Laurent, Vol. 24, page 169, Nos. 169, 170, 171 ; Troplong, Vente, Vol. I, Nos. 310, 312, 314.

PER CURIAM. " La Cour après avoir entendu les parties par leurs avocats sur la réponse en droit des demandeurs à la seconde exception du défendeur et sur le fond du litige mû entre les dites parties, pris connaissance des écritures par elles faites pour l'instruction de leur cause, examiné leurs pièces et productions respectives, entendu et dûment considéré la preuve et sur le tout délibéré ;

" Considérant que par bail en date du 30 juin 1882, le défendeur a loué aux demandeurs, pour le terme de dix mois, à compter du mois

de juillet alors prochain, un immeuble décrit comme suit : " Un emplacement situé au Co-
" teau St. Pierre, en la municipalité de la pa-
" roisse de Montréal, étant les lots de terre
" connus sous les numéros trente, trente et un,
" cent quinze et cent seize de la sub-division
" du lot numéro cent quatre-vingt-un (No. 181,
" 30, 31, 115 et 116) du Cadastre de la muni-
" cipalité de la dite paroisse de Montréal ; avec
" une maison en bois à deux étages, étable et
" autres dépendances dessus construites."

" Et que ce bail a été ainsi fait moyennant la somme de \$208.33 $\frac{1}{2}$ pour le terme susdit, et que par le dit bail le défendeur s'est expressément obligé de faire nettoyer le puits, se trouvant sur le dit emplacement et d'y poser un appareil pour y puiser de l'eau.

" Considérant que les preneurs au dit bail se plaignent maintenant de ce que bien que le défendeur ait fait nettoyer le puits sus-mentionné et y ait fait poser un appareil pour puiser de l'eau, le dit puits leur est néanmoins complètement inutile, attendu qu'il n'y vient pas d'eau, et que sans eau la maison louée est inhabitable ;

" Considérant que les dits preneurs allèguent en outre qu'à raison de cette absence d'eau ils ont perdu la sous-location de la dite maison au prix qu'ils payaient eux-mêmes ; qu'ils ont encouru pour leur eménagement des frais s'élevant à \$56 ; et que par la résiliation du bail ils perdront la récolte du terrain loué s'élevant à \$200 ; et qu'à raison de ce que dessus les preneurs concluent à ce que le défendeur soit condamné : 10. A mettre le puits en question en état de leur fournir l'eau nécessaire ; 20. qu'à défaut de ce faire le bail soit résilié et le défendeur condamné à leur payer \$256 pour perte de récolte et frais par eux encourus ; et 30. que si le puits est réparé et mis en état de fournir de l'eau, les demandeurs soient alors déclarés affranchis de tout loyer pendant le temps qu'ils auront été privés d'eau, et le défendeur en ce cas condamné seulement à \$3 frais d'un protêt le mettant en demeure de fournir l'eau requise ;

" Considérant que le défendeur a plaidé à cette cause :

10. Qu'il n'a jamais garanti qu'il y aurait de l'eau dans le puits en question, mais qu'au contraire, il a été convenu lors du bail que s'il n'y avait pas d'eau dans le puits les demandeurs construiraient une citerne dans la cave de la maison louée ;