

The Legal News.

Vol. XIV. DECEMBER 5, 1891. No. 49.

COUR SUPÉRIEURE—DISTRICT DE SAGUENAY.

24 mars 1891.

Coram GAGNE, J.

NAZ. BOUDREAU V. DESIRÉ HARVEY.

*Vente de terre—Garantie— Crainte de trouble—
Cautionnement—Frais d'enquête.*

JUGÉ:—1o. *Que le vendeur est tenu en loi de garantir son acheteur, de tous troubles.*

2o. *Que le droit qu'a l'acheteur de retenir la balance du prix de vente jusqu'à ce que le vendeur ait fait cesser la cause du trouble ou ait donné caution, est absolu et ne peut être remplacé par des garanties additionnelles sur d'autres immeubles ou contre d'autres débiteurs.*

3o. *Que le cautionnement est un recours plus direct, plus facile et plus certain que la subrogation aux droits du créancier hypothécaire.*

4o. *Que le défendeur qui nie toutes les allégations de la demande, et force le demandeur à prouver les faits par lui allégués, peut être tenu aux frais d'articulation de faits et d'enquête sur motion à cet effet, lors même que le jugement ne serait que pour une somme de la dernière classe à la Cour de Circuit.*

Jugement:—

“ Considérant, etc. . . .

“ Qu'il est établi que le Séminaire de Québec avait et a sur l'immeuble acquis comme sus-dit, par le défendeur du demandeur, une hypothèque au montant de \$800 avec intérêt à six par cent, laquelle hypothèque est due et échue;

“ Que bien que le demandeur ait chargé dans son acte de vente, le défendeur de payer au dit Séminaire la somme de \$800, il n'a pas déclaré la sus-dite hypothèque;

“ Que le défendeur, en vertu de son acte n'est tenu de payer la dite somme de \$800 au Séminaire qu'avec des termes éloignés et sans intérêt;

“ Que le demandeur est tenu en loi de garantir le défendeur de tout trouble;

“ Que subséquemment le défendeur a par acte d'échange cédé le dit immeuble avec garantie de tout trouble, à Pierre Boudreau qui est tenu en vertu de cet acte d'échange, aux mêmes obligations et termes de paiement que le défendeur envers le Séminaire de Québec;

“ Que le dit Pierre Boudreau et le dit défendeur comme garant de Pierre Boudreau, ont juste raison de craindre d'être troublés par une action hypothécaire de la part du Séminaire de Québec, et que le défendeur est exposé à payer au dit Séminaire, pour rencontrer les intérêts, une somme plus élevée que la balance réclamée par le demandeur;

“ Que le défendeur a le droit de retenir la sus-dite balance jusqu'à ce que le demandeur ait fait cesser la cause du trouble ou lui ait donné caution suivant la loi;

“ Que ce droit est absolu et que le défendeur ne peut être forcé de payer son prix de vente alors même que le créancier hypothécaire aurait pour sa créance des garanties additionnelles sur d'autres immeubles ou contre d'autres débiteurs, et que le défendeur pourrait être subrogé aux droits du dit créancier;

“ Que le cautionnement que la loi permet au défendeur d'exiger lui offre un recours plus direct, plus facile et plus certain qu'une subrogation qui lui permettrait seulement d'exercer les droits que le créancier hypothécaire peut avoir contre ses autres débiteurs, droits qui peuvent être incertains et qui pourraient exposer le défendeur à des procédures longues et ruineuses;

“ Que l'exception temporaire du défendeur est bien fondée en ce qui concerne le paiement de la sus-dite somme de cent piastres, balance due en capital par le défendeur au demandeur;

“ Ordonne au demandeur de produire une décharge ou main levée de l'hypothèque du Séminaire de Québec ou de donner bonne et suffisante caution suivant la loi au montant de \$100 balance due en capital par le défendeur au demandeur, que le défendeur ne sera pas troublé à raison de la dite hypothèque, le tout sous un délai de deux mois à compter de la date du présent jugement, sinon et à défaut par le demandeur de faire cesser la dite cause de trouble ou de donner caution comme sus-