

somme de \$5,500 courant; qu'il a, en outre, fait marché pour vendre partie de ce terrain à un nommé Ferguson, qui a aussi construit sur cette dernière partie, une maison coûtant la somme de \$500; que vu l'impossibilité où s'est trouvé le demandeur de donner au dit Ferguson un titre certain au dit lot de terre, il reste à la charge du demandeur; enfin, que les frais et loyaux coûts occasionnés au demandeur par suite de la dite vente s'élèvent à \$60, lesquelles diverses sommes forment réunies la somme totale de \$6,667.50, cours actuel;

"Attendu que le demandeur, vu l'existence sur le terrain à lui vendu comme susdit des dites hypothèques de \$200,000, lequel montant, dépassant d'une somme énorme son prix d'achat, ne laisse au demandeur aucun espoir de pouvoir jamais utiliser le dit terrain, et l'expose à un danger constant d'expropriation sur action hypothécaire, demande la résolution de la vente à lui faite, et le remboursement des sommes par lui payées et dépensées à l'occasion du dit contrat;

"Attendu que malgré la demande plus considérable faite par le demandeur, la preuve n'établit sa réclamation que jusqu'à concurrence de la dite somme de \$6,667.50 en dernier lieu mentionnée;

"Attendu que la défenderesse a plaidé à l'encontre de la dite demande :

1o. Que le demandeur a acheté avec pleine connaissance des hypothèques grevant le dit terrain, et s'est ainsi exposé aux risques de son dit contrat; et 2o. Que bien que les hypothèques grevant le dit immeuble puissent être une cause de trouble et donner droit au demandeur de demander caution, il n'a pas droit, vu l'article 1535 du Code civil, à autre chose qu'à tel cautionnement, et ce, jusqu'à concurrence seulement de la balance du prix qui reste à payer par le demandeur, savoir: \$1,822.50;

"Attendu que la preuve ne justifie pas l'allégation de la défenderesse, que le demandeur avait acheté à ses risques et avec connaissance des hypothèques sus-mentionnées; et que la demande du demandeur doit par suite être appréciée au seul point de vue du droit de résolution de la vente, réclamé par le demandeur, à raison des hypothèques considérables qui grèvent les terrains à lui vendus;

"Considérant que c'est un principe fondamental de notre droit civil, principe reconnu et

formulé dans l'article 1065 de notre Code, que la condition résolutoire pour cause d'inexécution des obligations de l'une des parties est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques;

"Considérant que dans le contrat de vente, une des obligations principales du vendeur est de mettre la chose vendue en la pleine puissance et possession de l'acheteur, (C. C. 1492), et que cette obligation n'est pas remplie si l'acheteur n'a qu'une propriété incertaine et une possession équivoque et menacée;

"Considérant que dans l'espèce, l'énormité des hypothèques grevant les immeubles vendus au demandeur, relativement au prix par lui payé, rend impossible la sécurité du titre du demandeur et l'expose au danger permanent d'actions hypothécaires devant avoir pour résultat nécessaire son dépouillement et sa spoliation;

"Considérant en outre, que par suite de ce danger constant d'éviction, le demandeur est complètement privé des avantages qu'il avait le droit d'attendre de la propriété et possession des dits terrains, et qu'il ne peut ni les revendre, ni les hypothéquer, ni les bâtir, ni les améliorer, et qu'en conséquence, loin d'en pouvoir tirer les fruits et avantages que la loi assure, il se trouve n'avoir entre les mains qu'une propriété forcément inerte et stérile;

"Considérant que l'article 1535 du Code Civil, en donnant à l'acheteur le droit de se refuser au paiement du prix, non-seulement lorsqu'il est troublé par une action en revendication ou par une action hypothécaire, mais même, lorsqu'il a seulement juste sujet de craindre d'être troublé, n'enlève pas à l'acheteur le droit de demander, s'il le préfère, la résolution de la vente pour cause d'inexécution de la part d'obligation prise par le vendeur conformément à la disposition de l'article 1065;

"Considérant que l'acheteur est bien fondé à demander cette résolution lorsque la totalité de son prix d'achat ne pourrait suffire à désintéresser les créanciers hypothécaires, et que, même en payant ce prix entre leurs mains, il resterait encore exposé à être dépouillé de l'immeuble vendu, et que l'offre d'un cautionnement pour le remboursement de ce prix ne peut, dans les circonstances, être déclarée satisfaisante;

"Considérant enfin que la résolution de la vente en cette cause met le demandeur en droit de réclamer et d'obtenir de la défenderesse,