

"ceptible des mêmes conditions suspensives et résolutoires que la vente. Il est même assez ordinaire qu'elle soit conditionnelle;" and at No. 134, the author adds: "si celui à qui la promesse a été faite ne se présente pas à l'époque indiquée pour passer contrat, il faut distinguer s'il y a un terme indiqué ou bien si la convention ne porte pas de délai."

"Dans le premier cas, la convention est résolue de plein droit et le promettant est dégagé."

"Dans le second cas, il faut suivre la marche que nous avons tracée au No. 117."

In the present case, the appellant was only bound to sell and to give a contract of sale to the respondent, in case the latter should ratify the promise of sale on his attaining the age of twenty-one years, and pay the balance of the price of sale at the periods fixed by the contract. He has neither ratified the contract, nor paid the instalments on the price as they became due, and therefore, the appellant was *ipso facto* discharged from the obligation to give him a title deed. It is unnecessary to discuss the pretention of the respondent that his right to obtain a deed of sale could only be forfeited after he had failed to make all the payments mentioned in the promise of sale; there is no pretext whatsoever to sustain such a pretention;—The stipulation is plain and applies to the failure to pay any one of the instalments mentioned in the deed.

Laurent, vol. 24, No. 25, speaking of a conditional promise of sale, says:

"La promesse de vente peut-elle être faite sous condition? L'affirmative n'est pas douteuse: l'art. 1854 le dit de la vente, et la promesse bilatérale vaut vente. Il faut en dire autant de la promesse unilatérale, elle forme aussi un contrat; donc elle peut être faite sous condition. On applique, dans ce cas, les principes qui régissent la condition."

"La promesse de vendre se trouve souvent ajoutée à un bail comme promesse de vendre sans que le preneur promette d'acheter; la promesse peut aussi être bilatérale, soit pure et simple, soit sous condition."

"Si la promesse de vente était bilatérale, et pure et simple, quoiqu'ajournée à la fin du bail, par exemple, il y aurait vente et translation de propriété. Partant l'indemnité (due pour expropriation) appartiendrait à l'acheteur. Mais que faut-il décider si la promesse

"est conditionnelle? La vente conditionnelle ne transfère pas la propriété, tandis que la vente à terme la transfère. Tout dépendra donc de l'interprétation du contrat. Est-il conditionnel, l'indemnité sera due, et l'acheteur ne peut la réclamer parce qu'il n'y a pas encore de vente."

This is a good test, and it cannot be seriously contended that in case of expropriation, the respondent could have claimed the indemnity if he had not yet paid the price to the appellant.

The error of the Court below is to have considered the deed of the 7th of December 1874 as a real sale subject to a revocatory condition, in case of non payment by the respondent of the purchase money, instead of a mere promise of sale depending on the payment of the price by instalments as a condition precedent or *condition suspensive*, (art. 1079-1081-1082-1087) which, not having been fulfilled within the delay fixed by the parties, annulled *de plano* the promise of the appellant to execute a deed of sale.

The respondent has all along treated the stipulation as a revocatory clause, and the authorities which he cites, are all applicable to the resolution in default of payment of the price of a complete sale, without noticing that here, the sale was only to take place, if the respondent paid the balance of the purchase money within certain specified terms.

The difference is clearly explained by the writers.

Aubry & Rau, vol. 4, § 302, p. 75—sect. B, say: "La condition suspensive venant à défaut de faillir, l'obligation et le droit qui y est corrélatif, sont *ipso facto*, à considérer comme n'ayant jamais existé. Ainsi, par exemple, l'acquéreur qui aurait été mis en possession de la chose par lui acquise sous condition, serait obligé de la restituer avec tous ses accessoires et avec les fruits qu'elle a produits."

Larombière, vol. 2, p. 118, nos. 1, 2 et 3, or art. 1176 & 1177 of the French Code, and p. 120, no. 6.

The respondent has invoked in support of his pretensions, the answer which Gladu, the notary, has inserted in his protest as given by the appellant to the tender made to him on behalf of the respondent: but the appellant having refused to sign the pretended answer, it cannot be invoked against him. The art. 1209 C. C. has an express provision to that effect, and on this point I believe the Court is unanimous. The notary's