

## The Legal News.

Vol. XIV. OCTOBER 24, 1891. No. 43.

### COUR SUPERIEURE—DISTRICT DE TERREBONNE.

STE. SCHOLASTIQUE, 20 octobre 1891.

Coram TASCHEREAU, J.

M. BERTRAND V. J. FILION.

*Consignation—Rétention des intérêts du prix de vente—Substitution—Révocabilité avant le Code—Substitution par acte à titre onéreux.*

JUGÉ:—1o. *Lorsque la défense ne fait mention d'aucune offre et consignation, le dépôt fait par le défendeur au greffe du tribunal d'une somme d'argent qui paraît due par lui est irrégulier et ne peut être pris en considération;*

2o. *L'acquéreur ne peut, sous prétexte de crainte d'éviction, différer le paiement des intérêts du prix de vente, ces intérêts représentant les fruits et revenus qu'il a lui-même perçus; il ne peut différer que le paiement du prix de vente même;*

3o. *Avant la mise en vigueur du Code Civil, une substitution contenue dans une donation entre-vifs était révocable par le donateur avec le seul concours du donataire grevé; on suivait dans ce pays les règles du droit romain à cet égard, et les ordonnances de 1731 et 1747, qui décrétaient l'irrévocabilité d'une telle substitution, n'ayant pas été enregistrées dans le Bas-Canada, n'y avaient pas force de loi;*

4o. *Une substitution ne peut être créée par un acte à titre onéreux, dont les charges excèdent la valeur des biens donnés.*

Le jugement suivant explique suffisamment les faits et la contestation liée en cette cause:

"La Cour, etc....

"Attendu que le demandeur demande jugement contre le défendeur: 1o. Pour la somme de \$150, intérêts dûs et payables le 30 janvier 1891 sur la somme de \$2,500, balance du prix de vente stipulé dans l'acte de vente du 30 janvier 1890, passé à Ste-Thérèse, devant M<sup>re</sup> Germain, notaire, par lequel le demandeur vendit au défendeur les immeu-

bles y décrits, le dit défendeur étant convenu par le dit acte de payer les dits intérêts annuellement à la dite date du 31 janvier de chaque année; 2o. Pour la somme de \$45, pour prix du loyer d'un terrain loué par le demandeur au défendeur pour l'année 1890, à Ste-Thérèse, le dit loyer étant dû et échu lors de l'institution de l'action;

"Attendu que le défendeur, en réponse à la dite réclamation d'intérêts, plaide que l'un des terrains à lui vendus par le demandeur, savoir, celui en deuxième lieu décrit dans l'acte de vente, n'était pas la propriété du demandeur ni de son auteur, dame Justine Hébert dit Lecompte, mais était, lors de la vente, et est encore, la propriété exclusive des enfants de feu Thomas Matte et de la dite dame Justine Hébert dit Lecompte, son épouse, en vertu d'une substitution créée par sieur Augustin Matte, dans la donation qu'il avait faite du dit terrain au dit Thomas Matte, le 5 octobre 1861 (A. Séguin, notaire); que la dite dame Justine Hébert dit Lecompte, l'auteur du demandeur, n'avait qu'un droit de jouissance sur le dit immeuble, dont la propriété appartenait et appartient à ses dits enfants; que le défendeur ignorait ces faits lorsqu'il a acheté; que les trois terrains à lui vendus par le demandeur ne forment maintenant qu'une seule propriété de cinquante-cinq arpents environ, et que celui en question constitue une portion de terrain si considérable, tant pour la qualité que pour la quantité, que le défendeur n'aurait pas acheté s'il eût connu le danger d'éviction auquel il s'exposait en acquérant le tout: que de plus il appert que les terrains vendus sont grevés d'hypothèques antérieures à la vente consentie par le demandeur au défendeur: Concluant, le dit défendeur, à l'annulation du dit acte de vente du 30 janvier 1890 et au renvoi de l'action, et subsidiairement à ce qu'il ne soit condamné à payer la dite somme de \$150 que lorsque le demandeur aura fait radier les hypothèques susdites, aura fourni un titre valable au défendeur et lui aura fourni le cautionnement voulu par l'article 1535 du Code Civil; et que faute par le demandeur de fournir le dit cautionnement dans le délai à être fixé par la Cour, son action soit renvoyée avec dépens;

"Attendu que le dit défendeur, en réponse