

LA LOI POUR TOUS

Consultations légales, par l'étatiste & Rioux, avocats du barreau de Québec

AVIS IMPORTANT.—Nos correspondants que cette page intéresse sont instamment priés de tenir compte des règles suivantes établies par le journal: 1o Seuls les abonnés peuvent bénéficier de ce service de consultation; c'est pourquoi toute demande de renseignements doit être signée, afin que nous puissions constater si le correspondant est abonné; 2o Les questions doivent être adressées directement au Bulletin; 3o Nos avocats consultants ne sont tenus de répondre qu'aux questions ordinaires, usuelles, concernant les lois qui gouvernent les choses de la vie rurale. Les cas extraordinaires, ou qui nécessiteraient une longue étude, sont choses à traiter entre le correspondant et les avocats; 4o Si le correspondant désire une réponse immédiate, par lettre, nos avocats consultants peuvent exiger des honoraires.

EVALUATION MUNICIPALE.—(Réponse à G. L.)—Q. Depuis deux ans, j'ai offert en vente ma propriété au prix de \$2,400.00; cette somme représente l'évaluation municipale qui m'a été imposée; cependant, je ne puis trouver d'acheteur à ce prix. Lors de la révision du rôle d'évaluation, j'ai porté plainte devant le conseil municipal, prétendant que j'étais évalué à plus que la valeur réelle, mais au lieu de baisser mon évaluation, on l'a portée à \$3,000.00. Puis-je obliger la corporation municipale à me donner justice sur ce point?

R. Il ne nous paraît que l'évaluation municipale dans le cas de votre correspondance n'est que quelque peu trop élevée. En effet l'évaluation doit être basée sur la valeur réelle de la propriété. La jurisprudence nous paraît établir que la valeur réelle d'une propriété est la somme que le propriétaire pourrait trouver comme prix de vente, s'il vendait la propriété, sans y être forcé. Cependant, il doit être tenu compte de la valeur marchande du terrain. D'autre part, il ne faut pas oublier que le conseil municipal semble avoir discrétion pour fixer la valeur de la propriété, au chiffre qu'il croit convenable (Article 663 C.M.). Cependant, il doit être tenu compte d'une proportion raisonnable, car le conseil ne doit jamais abuser de ses pouvoirs, ni commettre d'injustice grave à l'égard des contribuables.

ENCLAVE.—(Réponse à D. C.)—Q. Je possède une terre à bois et il faut que je passe sur le terrain de mon voisin pour transporter mon bois de chauffage. Ce voisin s'oppose à ce que je passe chez lui, bien que je ne possède pas d'autre sortie, et que je ne lui cause aucun dommage. Que dois-je faire?

R. En vertu du code civil, tout propriétaire dont le terrain n'a aucun issu sur la voie publique peut exiger un passage sur les terres de ses voisins pour l'exploitation de son bien. Il est évident que, dans ce cas il est obligé de prendre ce passage là où le trajet est plus court et où il cause le moins de dommages aux propriétaires et à la personne qui exerce ainsi ce droit de passage cause par ce fait des dommages, elle doit indemniser celui qui en souffre.

A PROPOS DE COURS D'EAU.—(Réponse à E. B.)—Q. Un propriétaire peut-il s'opposer à l'entretien d'un cours d'eau qui traverse sa terre, sous prétexte qu'il y a un autre cours d'eau très rapproché, également sur sa terre, qu'il doit entretenir. Le cours d'eau que ce propriétaire ne veut pas entretenir reçoit cependant l'eau des fossés qui se trouvent sur son terrain.

R. Il n'existe pas dans le code municipal une exemption légale de partager les frais d'entretien d'un cours d'eau parce qu'un autre cours d'eau quel qu'il soit est plus court et où il cause le moins de dommages au premier. Cependant, il ne faut pas oublier que personne n'est tenu de faire ou d'aider à faire, en aucune manière, sur son terrain, un cours d'eau d'une profondeur plus grande que celle qui lui est nécessaire pour l'égout de ce terrain.

TAXES SPÉCIALES.—(Réponse à A. D.)—Q. Est-il possible d'imposer une taxe spéciale sur un asséssement que les commissaires ont réuni à un autre pour le paiement de la balance du prix de construction d'une école existante dans l'un des arrondissements.

R. Il nous paraît que la taxe doit être imposée suivant le mode adopté par une résolution de la commission scolaire. Ce mode consiste pour certaines municipalités scolaires à imposer pour leurs écoles soit l'arrondissement en particulier, soit la municipalité entière. Cependant, nous croyons que ce mode peut être changé par une résolution des commissaires, et qu'il n'y aurait rien d'illicite en ce que les commissaires d'écoles imposent une taxe sur tout l'arrondissement, tel qu'il existe après la réunion des deux anciens arrondissements.

ANNEXION MUNICIPALE.—(Réponse à J. M.)—Q. Une corporation municipale peut-elle s'opposer à ce qu'une commune qui a construit des moulins à la limite de la municipalité puisse demander et obtenir son annexion avec la ville?

Les cendres Dans les yeux s'enlèvent facilement avec la Murine

Quand par malchance il vous tombe de la cendre dans les yeux, ne frottez pas; ceci ne fait qu'empirer la situation. Appliquez plutôt quelques gouttes de l'inoffensive Murine et l'intruse détalera. Emportez toujours de la Murine en voyage pour vous protéger contre les cendres, le gaz de charbon et la poussière



voisine pour profiter des avantages que lui offre cette dernière?

R. Certains contribuables d'une municipalité peuvent demander d'être détachés d'une municipalité pour être attachés à une autre. Ils doivent, dans ce cas, suivre les prescriptions du code municipal et spécialement les prescriptions de l'article 35 du code municipal. Le Lieutenant-Gouverneur a juridiction pour accorder la demande lorsque celle-ci est conforme à la loi.

DOMMAGES A LA PROPRIÉTÉ.—(Réponse à N. B.)—Q. J'ai une rivière qui est utilisée pour le flottage du bois; cette rivière traverse ma terre. Ai-je le droit d'empêcher les compagnies qui font le flottage d'empiéter du bois sur mon terrain qui est en culture, car ceci me cause des dommages considérables?

R. Tout individu est propriétaire sur son terrain et il a le droit d'empêcher toute personne d'empiéter sur ses droits. Il est convenu que toute personne ou compagnie a le droit de se servir d'une rivière flottable pour y faire le flottage du bois aux saisons convenues, mais si dans le cours de l'exercice de ce droit des individus ou cette compagnie cause des dommages aux propriétaires riverains, ils sont tenus de les réparer.

ENGAGEMENT.—(Réponse à E. B.)—Q. J'ai engagé, un jeune homme pour six mois moyennant un prix fixe convenu avec son père. Je travaille souvent avec mon voisin, en commun, et j'aimerais ce jeune homme avec moi pour travailler. A cause de ce'a, mon employé me demande une augmentation de salaire. Suis-je obligé de la lui donner?

R. Le travail que doit exécuter l'employé doit être nécessairement fixé par les conditions de l'engagement. Il s'agit donc ici de questions qui doivent être prouvées par témoins, à savoir si le jeune homme a été engagé uniquement pour travailler sur la terre de son patron, ou si il devait faire tout le travail que l'employeur lui ordonnerait. Dans ce dernier cas, il n'y a pas lieu de demander augmentation de salaire.

CHEMIN D'HIVER.—(Réponse à B. T.)—Q. Un contribuable peut-il empêcher une municipalité de tracer un chemin d'hiver sur toute la largeur de sa terre; a-t-il le droit de réclamer de la corporation municipale des dommages plus élevés que ceux révoqués par la municipalité.

R. Le code municipal donne aux corporations locales le droit de tracer leurs chemins d'hiver en dehors de leurs voies d'été; cependant, ces chemins ne doivent pas être tracés dans les jardins, les vergers, cours, ou autres terrains clos de haies vives ou de clôtures qui ne peuvent être abattues ou relevées qu'à grands frais. Si notre correspondant n'est pas satisfait des dommages que lui paye la municipalité, il a le droit de faire faire l'estimation de ces dommages par les évaluateurs municipaux.

PROCÈS VERBAL DÉTRUIT.—(Réponse à P. B.)—Q. Nous avons un chemin dans la ligne des terres qui est actuellement entretenu par paris. Il y a quelques années, il y avait un procès-verbal qui stipulait que ce chemin devait être entretenu par paris. Ce procès-verbal est disparu lors d'un incendie. Le conseil a remplacé ce procès-verbal par un règlement qui déclare seulement que ce chemin sera entretenu par les intéressés. Est-ce que le conseil municipal a le droit de faire un autre règlement ou un procès-verbal déclarant que le chemin sera entretenu comme autrefois?

R. Il est évident que tout règlement ou procès-verbal peut être rappelé ou annulé par un autre procès-verbal ou règlement et remplacé suivant que le conseil le juge à propos.

BORNAGE.—(Réponse à L. B.)—Q. J'ai acheté une terre l'année dernière et cette terre est formée de deux lots et demi. Lorsque le billet de location a été émis, après que je suis devenu acquéreur des dits lots, j'ai constaté que les lots étaient supposés contenir trente-quatre acres. Comme nous avons besoin d'une ligne entre moi et mon vendeur, est-ce que je puis mesurer trente-quatre acres sur le lot où si je suis obligé de m'en tenir à l'ancienne ligne qui est presque invisible aujourd'hui?

R. Lorsque les bornes ont disparu ou qu'elles n'ont jamais existé, le seul moyen pour un propriétaire de limiter son terrain est d'avoir recours à un arpenteur qui lui fera les travaux nécessaires pour passer de nouvelles bornes, suivant les titres de propriété et suivant les bornes existantes s'il s'en trouve.

BAIL ET VENTE.—(Réponse à M. L.)—Q. Je suis devenu acquéreur d'une propriété qu'un locataire occupait auparavant sans bail et qu'il s'était engagé lors de la location à quitter à un mois d'avance. Ai-je le droit d'exiger que cet homme me paye des dommages vu qu'il a refusé de quitter la maison dans le délai d'un mois et que par ce fait j'ai dû placer mon ménage dans un logement dont je devrais payer la location pendant que je l'occupais. Si j'ai droit de réclamer ces dommages; à qui dois-je m'adresser?

R. Le vendeur doit livrer la propriété vendue suivant les conditions de l'acte de vente; s'il ne fait pas cette livraison dans les conditions fixées, il peut être poursuivi en dommages par l'acheteur. Quant au bail verbal dont il est question ici, comme il dépasse une somme de \$50.00 il doit être prouvé par écrit, ou par témoins et avec un commencement de preuve par écrit. En supposant que le vendeur n'ait pas entré sur son acte de vente l'obligation de donner la possession immédiate et complète des lieux loués, et qu'il soit impossible de prouver les conditions du bail verbal, l'acquéreur doit supporter les ennuis qu'il a soufferts; car la vente n'annule pas le bail qui reste en force de mai à mai de l'année suivante.

VOS IMPRIMÉS

POUR VOTRE COMMODITÉ

nous mettons à la disposition de la clientèle de la campagne et du district, notre service d'impression. Nous sommes outillés pour exécuter tous travaux d'impressions, entre autres:

- FORMULES, LETTRES DE EN-TÊTES DE LETTRES, FAIRE-PART, CIRCULAIRES, FACTURES, Etc., Etc. Nos prix sont modiques. Demandez cotations. Prompte livraison.

LE "SOLEIL" Ltée

(Département de l'imprimerie)

DISPOSITION DES BIENS DE L'ÉPOUSE.—(Réponse à X. X. D.)—Q. Je me suis marié sous le régime de la séparation de biens, et sur le contrat de mariage, mon mari me fait donateur de quelques centaines de piastres, en garantie de laquelle il me donne une hypothèque sur sa terre. Je ne veux pas renoncer à cette hypothèque parce que c'est la seule ressource qui me resterait au cas de décès de mon mari. La terre doit se vendre bientôt et je voudrais savoir si l'acheteur a le droit de garder le montant de cette hypothèque, ou puis-je disposer comme bon me semble, par testament, des biens et des effets que mon mari m'a donnés, bien que nous n'ayons pas d'enfant, en faveur de qui je voudrais?

R. L'hypothèque créée en garantie de la donation faite dans ce contrat de mariage nous paraît absolument conforme au code civil. En conséquence, la terre ne peut être vendue sans que la femme, à l'égard de qui cette hypothèque a été créée, ne renonce à ses droits; ou bien que le montant de cette hypothèque ne lui soit payé. Le vendeur ne pourrait, croyons-nous garder le montant de cette hypothèque et il devra en payer l'intérêt, s'il la garde. La femme séparée ou non de biens a le droit de faire un testament; si elle est séparée de biens elle a le droit de disposer, par testament, et en faveur de qui elle le veut de tous les biens qu'elle possède pendant son vivant au moment de la célébration du mariage, soit qu'elle l'ait acquis de son mari par contrat de mariage, soit qu'elle l'ait reçu ou hérité de ses propres deniers antérieurement et depuis mariage.

FOSSÉS DE LIGNE.—(Réponse à E. G.)—Q. Un voisin peut-il exiger un fossé de ligne entièrement sur le terrain de l'autre voisin; ce fossé est uniquement fait pour garder l'eau de pluie et ne sert pas à égoutter les terrains voisins. Les voisins peuvent-ils ainsi exiger un fossé de ligne lorsqu'il n'est pas nécessaire aux deux parties?

R. En l'absence de règlements municipaux au sujet de la construction, du creusement, de l'entretien des fossés de ligne, il nous faut considérer le code civil et le code municipal dans leurs règles générales. D'abord, nous voyons que le fossé de ligne est destiné à égoutter les terres qui l'entourent, et que, il semble ne pas exister l'obligation rigoureuse de construire le fossé de ligne comme il en existe une au sujet des clôtures de ligne. L'article 198 du code municipal laisse à l'inspecteur agraire le soin de décider si un fossé de ligne est nécessaire et, dans l'affirmative comment et par qui il doit être creusé et entretenu. Nous concilions à notre correspondant de s'adresser à l'inspecteur agraire qui pourra facilement juger de ses propres yeux, et rendra la plus juste décision à ce sujet.

ANNULATION DE VENTE.—(Réponse à W. H.)—Q. J'ai acheté un cheval que le vendeur m'a garanti devant trois témoins être sans défaut. Je l'ai fait travailler et j'ai constaté que non seulement il n'a pas les qualités représentées par le vendeur, mais qu'il ne voit clair que d'un œil. Le septième jour après cette acquisition j'ai renvoyé le cheval au vendeur, mais celui-ci n'a pas voulu le reprendre. Bien plus, il a laissé le cheval sur la route, et c'est un de mes voisins qui l'a recueilli et soigné depuis ce temps. Quels sont mes droits.

R. Il nous paraît clair que si notre correspondant est en état de prouver les faits qu'il allégué dans sa question, il lui est possible d'obtenir un jugement en annulation de la vente, et le retour de l'argent donné ou du billet consenti en paiement de l'animal. Il est, malheureusement, cependant, que dans de pareils cas, l'acheteur qui se trouve ainsi tromper par le vendeur, ne s'empresse pas plus de voir un avocat pour prendre une action en annulation de vente. En effet, lorsqu'il s'agit de telles actions, les tribunaux ont décidé qu'elles devaient se prendre dans les huit jours de la vente; il nous paraît que, pour des raisons sérieuses, ce délai peut être plus étendu; mais n'empêche que l'acheteur peut plus difficilement faire sa preuve, lorsque l'action est prise longtemps après la vente, car les défauts dont souffre l'animal peuvent être survenus depuis cette transaction.

ABONNEZ-VOUS A LA "SAINTE CROISADE"

Découpez le coupon ci-dessous et envoyez-le, avec 50 cts, au No 96, chemin Ste-Foy, Québec, et vous recevrez pendant un an la "Sainte Croisade", l'organe de la Pieuse Union Saint-Joseph. La "Sainte Croisade" est actuellement une de nos plus belles revues religieuses illustrées. Elle publie les actions de grâces de ses abonnés. Dans ces derniers mois, plusieurs milliers d'entre eux ont été exaucés après avoir prié saint Joseph.

M. le Directeur de la "Sainte Croisade", 96, Chemin Ste-Foy, Québec.

Veuillez trouver ci-inclus 50 cts pour un an d'abonnement à la "Sainte-Croisade".

Nom..... Adresse.....

A. Papineau Mathieu G.R., AVOCAT Le soir Uptown 8971. 180 St-Jacques 70 Drummond. - MAIN 2279 MONTRÉAL, Qué.

Pourquoi Êtes-vous Souffrant? Les impuretés dans le système sont la cause de la plupart des maux communs. Ces impuretés ne peuvent être expulsées que lorsque les organes sont en bonne condition. Le NOVORO Du DR. PIERRE a la réputation d'agir sur ces organes, les aidant à rejeter les matières empoisonnées, et inutiles. La Première Bouteille Prouvera Son Mérite. C'est un vieux remède herbeux ne contenant que ce qui fera du bien au système. Ne le demandez pas aux droguistes, il n'est fourni que par des agents spéciaux. Pour plus de renseignements, adressez-vous à DR. PETER FAHRNEY & SONS CO. 2501 Washington Blvd. CHICAGO, ILL. (Délivré libre de tous droits au Canada.)