

SUMMARY.

Confirmed.....	87
Reversed.....	29
	—
	116

It appears from the above that in exactly three-fourths of the cases judgment was confirmed, and in one-fourth the judgment was reversed.

NOTES OF CASES.

COURT OF QUEEN'S BENCH.

MONTREAL, Feb. 9, 1881.

DORION, C. J., MONK, RAMSAY, BABY, CARON, JJ.

LAW (deft. below), Appellant, and FROTHINGHAM (plff. below), Respondent.

Sale of Real Estate—Incumbrance—Clause of "franc et quitte."

Satisfaction of the clause of "franc et quitte" by the vendor of real estate, where the deed contains such clause, is a condition precedent to bringing an action for the purchase money, or for any portion thereof.

The appeal was from a judgment of the Superior Court, Montreal, Sicotte, J., July 8, 1878, by which the respondent's action was maintained.

The action was brought to recover the sum of \$3,582.87, amount of instalment and accrued interest, due Feb. 15, 1876, under a deed of sale of real estate from G. H. Frothingham and co-heirs (now represented by the respondent), to the appellant. The price was 60 cents per foot, at which rate the purchase money amounted to \$20,185.20, payable in instalments. The appellant had paid two of the instalments, but objected to pay the third.

The defence was that by the deed of sale referred to, the vendors had sold the property in question "free and clear of all incumbrances whatsoever, save and except a vendor's privilege for \$5,250 in favor of the heirs McKenzie," which the vendors undertook to pay, and have a discharge duly registered; that the purchase money was only payable subject to the fulfilment by the vendors of their covenant to remove the incumbrance, and that they had failed to do so. By another plea the appellant

alleged that he had suffered damage to the extent of over \$4,000, by not being able to carry out a sale which he had made to John Lewis at an advance of 35 cents per foot, and that the instalment sued for was compensated by the larger amount of damage.

The Court below sustained the action for the reasons which follow:—

"Considérant que les vendeurs ont, par l'acte même, dénoncé à l'acheteur les hypothèques et charges qui grévaient le terrain vendu au défendeur, et se sont chargés de les acquitter;

"Considérant qu'il est constant que le défendeur doit, outre et en sus du paiement réclamé par l'action, une somme excédant \$10,000, productive d'intérêt à sept pour cent, et que l'hypothèque qu'il dénonce n'est que de \$5,250;

"Considérant que cette hypothèque est une substitution au profit des héritiers McKenzie, dénoncée par la vente, et que l'acheteur connaissait le caractère et la nature de cette dette, qu'il n'est pas dans la puissance des vendeurs de payer et acquitter à volonté;

"Considérant que le défendeur est mal fondé à demander à garder son prix entre ses mains, tant que les vendeurs n'auront pas acquitté cette dette et purgé cette substitution;

"Considérant que le défendeur est aussi mal fondé dans sa réclamation pour dommages résultant du profit qu'il aurait fait en revendant partie du terrain acheté, et qu'il n'a pu réaliser faute de pouvoir obtenir le consentement de l'acheteur qu'il indique, tant que cette hypothèque et substitution ne serait pas purgée;

"Considérant que le défendeur ne peut que demander à différer le paiement du prix à raison du péril d'éviction, et qu'attendu la dénonciation de la dette et hypothèque par le contrat de vente, il a suivi la foi et la solvabilité des vendeurs;

"Considérant que le défendeur doit encore sur le prix au-delà de \$10,000, payables annuellement avec intérêts de sept par cent, et qu'il a entre ses mains une somme plus que suffisante pour le garantir contre les périls d'éviction;

"Considérant d'ailleurs que le défendeur ne demande pas la caution contre les périls d'éviction, mais purement le débouté de l'action, et que sa dette soit compensée par les dommages sus-mentionnés, déclare le défendeur mal fondé dans ses défenses;