

LA LOI POUR TOUS

Consultations légales, par Letarte & 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 consultations; 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.

Réponse à A. L.—Q. J'ai acheté des billets pour un certain montant, et lors de l'achat j'ai donné \$200.00 en acompte sur le bois. Avant de conclure son marché avec moi, mon vendeur avait trouvé un autre marchand de bois et lui avait promis de lui vendre son bois sous la condition qu'il lui enverrait, dans quelques jours \$10.00 en acompte; 4 ou 5 jours plus tard ce commerçant envoya un chèque de \$75.00 à mon vendeur, et ce dernier se basant sur les conditions de son marché retourna l'argent et me vendit le bois en question. Aujourd'hui, le premier acheteur menacé mon vendeur de faire saisir les billets au moulin, s'il maintient son marché avec moi. Tout cela a été fait verbalement de part et d'autre. Veuillez me dire si j'ai droit à ces billets, ou en d'autres termes si le marché que j'ai fait avec mon vendeur est protégé par la loi?

R. Nous comprenons que le premier vendeur du bois, par son propriétaire a été faite sous conditions et que ces conditions n'ont pas été remplies par l'acheteur, le vendeur s'est cru libéré, et il a fait une nouvelle vente du même bois à notre correspondant. Or si ces faits sont exacts, le premier acheteur n'ayant pas payé le prix convenu, le vendeur n'était pas tenu de livrer le bois. En conséquence, nous croyons que le vendeur pouvait légalement céder son bois à notre correspondant et que celui-ci est à l'abri de toutes procédures que le premier acheteur pourrait exercer.

Bien entendu toutes ces transactions devront être prouvées par témoins, ainsi que les conditions de la première vente. A tout événement, notre correspondant ayant contracté de bonne foi avec son vendeur qui semblait propriétaire de la chose vendue et en mesure de la délivrer, n'a à craindre aucun dommage car, même dans le cas fort improbable où sa vente serait annulée, il lui resterait un recours en dommages contre son vendeur.

DROITS DE LOCATAIRE.—Réponse à L. J. L.—Q. Un propriétaire a loué une maison à un individu qui y pratique son métier; ce dernier possède outre son ménage, des outils, meubles et accessoires nécessaires à son atelier. Aujourd'hui ce locataire doit une somme de \$200.00 à son propriétaire et néglige de la payer. Le propriétaire peut-il faire saisir tout ce que le locataire possède, outillages, ménages, etc.; ce dit propriétaire est-il obligé de donner au locataire un avis d'un mois, d'avoir à quitter les lieux?

R. S'il existe un bail, et que ce bail contient une clause où le locataire déclare que tous les meubles, même ceux insaisissables par la loi seront vendus pour le prix du loyer, au cas où il existerait un bail contenant cette clause, il est clair que notre correspondant peut faire saisir, tous les meubles et même les outils appartenant au locataire, et se trouvant dans les lieux loués.

D'autre part, s'il n'y a pas de bail, (et nous croyons que c'est le cas) le propriétaire n'a pas le droit de faire saisir les meubles du locataire qui sont nécessaires à son usage et à celui de sa famille il ne peut faire vendre pour le prix de son loyer que les meubles de luxe, quant aux outils ils sont déclarés insaisissables par la loi jusqu'à la somme de \$200.00. Cependant voici le conseil que nous vous donnons: faites signifier un avis par votre locataire d'avoir à quitter les lieux dans les trois jours de la signification de cet avis, vous aurez le droit de faire saisir tous ses biens sans exception aucune. D'un autre côté si vous croyez avoir une chance de vous faire payer plus tard vous aurez avantage à prendre jugement pour ledit montant de \$200.00. Lorsque vous aurez obtenu jugement contre votre locataire, vous pourrez lui faire quitter les lieux dans les 48 heures en lui faisant signifier par l'huissier une copie du dit jugement.

Quant à ce qui regarde l'avis du propriétaire au locataire d'avoir à quitter le loyer, nous citons ci-dessous l'article 1089 du code de procédure civile qui vous donne toutes les procédures à suivre dans ce cas particulier.

Art. 1089.—Lorsqu'il est dû du loyer par un locataire, et que ce loyer n'est pas payé lors de son échéance, le propriétaire ou locateur peut faire signifier au locataire une mise en demeure par écrit d'avoir à quitter les lieux loués sous un délai qui ne doit pas être moindre que trois jours francs et, s'il les quitte dans le dit délai remise du loyer lui est faite.

Si le locataire néglige ou refuse de se rendre à cette mise en demeure dans le délai prescrit, le locateur, en poursuivant devant une cour de juridiction compétente, peut faire saisir tous les meubles qui garnissent les lieux loués, et qui n'ont pas été enlevés dans le délai fixé, et les faire vendre à la manière ordinaire, sans que le locataire puisse se prévaloir de l'exemption de saisie décrétée par les articles 598 et 599.

Le locateur ne peut pas se prévaloir du bénéfice du présent article, et dans ce cas il conserve tous ses droits et recours comme si le présent article n'existait pas.

PAIEMENT DE PRIX DE VENTE.—Réponse à E. D.—Q. Il y a 3 ans, j'ai acheté une terre pour le prix de \$5,000. Pour garantir le paiement de cette terre j'ai donné une hypothèque de \$1,000.00 sur une autre propriété que je possède. Je dois payer le prix de vente par versement de \$300.00 chacun et j'ai toujours rempli mes obligations à la lettre. Bien plus, l'année dernière comme j'avais donné \$2,000.00 sur cette terre je me suis fait donner une quittance pour faire disparaître mon hypothèque, mon vendeur a-t-il le droit de m'obliger à me faire payer mes \$300.00 annuellement sur le capital avec les intérêts?

R. La question n'est pas très précise, nous comprenons cependant que notre correspondant veut savoir s'il doit continuer ses versements de \$300.00 par année, après qu'il a payé le montant de \$2,000.00 sur le prix de vente de cette nouvelle terre. Il est clair que si les conditions du contrat l'oblige à payer sa terre par versements annuels de \$300.00 il doit le faire jusqu'à parfait paiement quelle que soit la somme qu'il a déjà donnée en acompte au vendeur.

QUI DOIT PAYER.—Réponse à A. W. C.—Q. J'ai fourni les services de mon cheval reproducteur à un fermier voisin. Peu de temps après, ce cultivateur a vendu sa jument. Qui doit payer, est-ce le premier ou le second propriétaire de l'animal?

R. Nous ne voyons aucun lien de droit entre notre correspondant et le second propriétaire de la jument; donc, pas de réclamation possible contre celui-ci, il faudra conséquemment adresser la demande de paiement à celui qui a directement contracté avec vous.

ENTRETIEN DE COURS D'EAU.—Réponse à J. L.—Q. Je demeure sur le rang II et je suis propriétaire des lots 1 et 2 de ce rang; le chemin que je dois entretenir est traversé par un tuyau qui sert à égoutter les terres du rang 12.

Depuis sept ans j'entretiens ce passage d'eau et les intéressés refusent de m'aider à le tenir en bon ordre.

AI-je le droit de recevoir de l'aide des propriétaires qui profitent de ce drainage, ou suis-je obligé seul à son entretien?

R. Nous sommes d'opinion, comme nous l'avons répété ailleurs, qu'un propriétaire n'est obligé à l'entretien d'un cours d'eau que s'il en profite, c'est-à-dire si ce cours d'eau sert à égoutter la terre qu'il possède. Nous croyons que la jurisprudence à ce sujet est maintenant bien éta-

blie. Donc si ce cours d'eau sert spécialement à l'usage des propriétaires supérieurs; nous ne voyons pas comment ils peuvent se décharger de l'obligation de l'entretenir eux-mêmes.

Même s'il existe un procès-verbal qui oblige notre correspondant à l'entretien de ce cours d'eau, nous croyons qu'il devra réclamer justice de la municipalité. En effet voici un jugement rendu par la cour d'appel en 1916 dans une cause de Dionne vs La Corporation du comté de Drummond.

“(50 C. S. 22) Un procès verbal de cours d'eau qui contrevient à cette disposition de la loi et assujettit à des travaux “d'égouttement des biens-fonds qui, à raison de leur situation, ne peuvent bénéficier de ces travaux est illégal et nul “et le propriétaire lésé est reçu à en faire “prononcer la nullité quant à lui”.

Cette violation de la loi constitue une obligation nulle que le propriétaire d'un bien-fonds est toujours admis à répudier sans qu'on puisse lui opposer acquiescement, consentement du fait qu'il se serait temporairement soumis à cette disposition “ultra vires” du procès verbal”.

TERRAINS ARPENTES.—Réponse à A. V.—Q. Est-ce qu'un homme peut se faire payer une partie de terrain enlevée par une ligne tirée par un arpenteur, la ligne n'ayant jamais été tirée jusqu'à présent?

R. La question de notre correspondant n'est pas très claire et même elle comporte une contradiction; en effet comment notre correspondant peut-il prétendre que l'arpenteur en tirant la ligne lui a enlevé un morceau de terrain si sa terre n'était pas déjà délimitée par des bornes ou des clôtures déjà existantes?

A tout événement nous dirons, que si il existait une ligne antérieurement, cette

ligne ne peut être définie à moins qu'il y ait eu entente entre voisins suivant le mode ordinaire. En effet, lorsque deux voisins ne sont pas satisfaits de la ligne existante ou qu'ils veulent rectifier les limites de leur terrain, ils procèdent généralement comme ceci: “Les deux voisins choisissent un arpenteur à l'amiable, lequel tire la ligne suivant les données de l'art, et fait en conséquence un procès-verbal que les parties doivent signer pour lui donner force de loi”.

Si cette manière de procéder n'a pas été suivie nous ne voyons pas comment la ligne qui a été tirée dernièrement puisse avoir une valeur quelconque relativement aux droits des voisins.

Nous croyons que des renseignements supplémentaires nous donnant les détails exacts de ce qui s'est passé, nous permettraient de donner une opinion plus nette sur la question.

SERVITUDE ET AQUEDUC.—Réponse à E. M.—Q. Un propriétaire sur la terre de qui il existe une source peut-il réclamer paiement de celui qui s'attente à ce cours d'eau depuis nombre d'années, avec la permission verbale du propriétaire?

Il est reconnu que le voisin qui prend l'eau chez notre correspondant a fait avec celui-ci des travaux considérables pour obtenir l'eau nécessaire à sa ferme, d'autre part les travaux qui ont été faits font déverser le trop plein de la source sur la terre du voisin ce qui cause des dommages à ce dernier. Dans ce dernier cas existe-t-il une réclamation en dommages?

R. Comme nous l'avons déjà dit ailleurs l'absence d'écrits fait qu'un propriétaire peut toujours interdire l'usage d'une servitude exercée chez lui par son voisin.

(Suite à la page 306)

COUVERTURES METALLIQUES

Feuilles Gauffrées pour Couverture et Lambris, Bardeaux Métalliques, Lambris et Plafonds, Laites Métalliques, Coin d'Angle, Puits de Lumière, Feuilles Unies Galvanisées et Canada Plates, Dalle, Tuyau de Ventilation, Dallot, Coudes, Réservoirs, Corniches, Ventilateurs, Garages, etc. Demandez notre Catalogue No 25

The METAL SHINGLE & SIDING CO., Limited
Coin Delorimier & Ste Catherine, Montréal, Qué

Vous pouvez avoir les commodités de la Ville en achetant un Système d'eau FAIRBANKS - MORSE

Tout en vous apportant le confort sanitaire moderne, ce système simple et sûr vous évitera les fatigues du pompage et du charroyage de l'eau. Il fournit à bon marché l'eau fraîche qui est absolument nécessaire à la culture moderne.

Les systèmes d'eau Fairbanks-Morse sont faits pour fonctionner avec moteur électrique ou engin à gasoline.

Mallez-nous le coupon ci-attaché pour avoir notre pamphlet illustré qui vous montrera de combien de manières ce système peut vous être utile.

The Canadian FAIRBANKS-MORSE Co., Limited 198

St-Jean, Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Windsor, Winnipeg, Regina, Cal. av., Vancouver, Victoria

Envoyez-moi, sans aucune obligation, votre pamphlet sur les Systèmes d'eau. P.

Nom.....

Adresse.....

Avez-vous le courant électrique?..... Voltage?.....

Direct ou alternatif?..... Elevation du niveau de l'eau à la pompe..... pieds

A quelle distance de l'eau la pompe sera-t-elle placée?..... pieds.