

## Technical and Bibliographic Notes / Notes techniques et bibliographiques

The Institute has attempted to obtain the best original copy. Features of this copy which may be bibliographically unique, which may alter any of the images in the reproduction, or which may significantly change the usual method of scanning are checked below.

L'institut a essayé d'obtenir la meilleure copie originale. Les détails de cet exemplaire qui sont peut-être uniques du point de vue bibliographique, qui peuvent modifier une image reproduite, ou qui peuvent exiger une modification dans la méthode normale de numérisation sont indiqués ci-dessous.

- |                                     |   |                                     |   |
|-------------------------------------|---|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Coloured covers /<br>Couverture de couleur  | <input type="checkbox"/>            | Coloured pages / Pages de couleur   |
| <input type="checkbox"/>            | Covers damaged /<br>Couverture endommagée   | <input type="checkbox"/>            | Pages damaged / Pages endommagées   |
| <input type="checkbox"/>            | Covers restored and/or laminated /<br>Couverture restaurée et/ou pelliculée   | <input type="checkbox"/>            | Pages restored and/or laminated /<br>Pages restaurées et/ou pelliculées   |
| <input type="checkbox"/>            | Cover title missing /<br>Le titre de couverture manque  | <input checked="" type="checkbox"/> | Pages discoloured, stained or foxed/<br>Pages décolorées, tachetées ou piquées  |
| <input type="checkbox"/>            | Coloured maps /<br>Cartes géographiques en couleur  | <input type="checkbox"/>            | Pages detached / Pages détachées  |
| <input type="checkbox"/>            | Coloured ink (i.e. other than blue or black) /<br>Encre de couleur (i.e. autre que bleue ou noire)  | <input checked="" type="checkbox"/> | Showthrough / Transparence  |
| <input type="checkbox"/>            | Coloured plates and/or illustrations /<br>Planches et/ou illustrations en couleur   | <input checked="" type="checkbox"/> | Quality of print varies /<br>Qualité inégale de l'impression  |
| <input type="checkbox"/>            | Bound with other material /<br>Relié avec d'autres documents  | <input type="checkbox"/>            | Includes supplementary materials /<br>Comprend du matériel supplémentaire   |
| <input type="checkbox"/>            | Only edition available /<br>Seule édition disponible  | <input type="checkbox"/>            | Blank leaves added during restorations may<br>appear within the text. Whenever possible, these<br>have been omitted from scanning / Il se peut que<br>certaines pages blanches ajoutées lors d'une<br>restauration apparaissent dans le texte, mais,<br>lorsque cela était possible, ces pages n'ont pas<br>été numérisées. |
| <input type="checkbox"/>            | Tight binding may cause shadows or distortion<br>along interior margin / La reliure serrée peut<br>causer de l'ombre ou de la distorsion le long de la<br>marge intérieure. |                                     |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Additional comments /<br>Commentaires supplémentaires:  |                                     | Comprend du texte en anglais.<br>Pagination continue.   |



REVUE  
DE LÉGISLATION  
et de Jurisprudence.

---

COUR D'APPEL.

REVUE DES DÉCISIONS DONNÉES DURANT LE TERME DE  
NOVEMBRE 1847.

(Continuée de la page 107, vol. 3.)

THE SUPERVISOR OF CULLERS, Appellant and GAGNON,  
Respondent.



A labourer counting and sorting  
deals for his employers is not liable  
to the fine imposed upon persons  
culling without being duly au-  
thorized.

This action was brought by the supervisor of cullers for the recovery of thirteen penalties of one hundred pounds each, against the respondent Gagnon, for having sorted and culled a large quantity of deals, without being duly authorised to do so by law. However there was but one offence, but the counts of the declaration were varied so as to meet every possible violation of the statute. The action was founded on the 8th Victoria, c. 49, sec. 22.

*Per Curiam.* --The only question in this cause is whether the defendant Gagnon is guilty of having infringed any of the provisions of the statute 8th Victoria, c. 49, and thereby incurred the penalties imposed by the 22d sec. of the sta-

tute. We are unanimously of opinion that he is not guilty. The defendant was employed not in the capacity of culler, but rather of labourer, in counting and sorting deals, by his masters or employers, in their lumbering establishment : his avocations and services were not of the nature of those belonging to the office of culler ; he was merely engaged in a purely manual and mercenary occupation. He worked for his masters, and his operation of counting and sorting deals was binding at law upon nobody. We are all of opinion that counting and sorting is not culling, and that evidently in referring to the 22d section of the statute, the defendant does not fall within the provisions therein contained.

The judgment of the court below dismissing the action of the appellant is in consequence affirmed.

WURTELE, appelant et ARCAND, intimé.

---

Verdict d'un jury déclaré nul, le procès ayant eu lieu avant l'issue jointe.

Wurtele avait poursuivi Arcand en dommages, pour faux emprisonnement. A cette action, Arcand avait plaidé justification, alléguant qu'en sa qualité de juge de paix il avait fait arreter Wurtele, pour s'être rendu coupable d'un mépris de cour, pendant l'instruction d'une poursuite dirigée contre lui. Il y avait aussi une dénégation générale. Une question importante s'était élevée dans la présente cause, savoir si les magistrats sont par la loi revêtus du pouvoir de décréter l'emprisonnement pour mépris de cour. Le procès avait eu lieu devant un jury, et le défendeur avait été acquitté. Wurtele avait appelé de cette décision, au moyen d'un *writ d'erreur*.

*Per curiam.*—Dans cette action le défendeur a plaidé justification, alléguant que le demandeur a été emprisonné pour s'être rendu coupable d'un mépris de cour, et il a aussi filé une défense en fait. Au lieu de répondre à ces défenses, au lieu de joindre l'issue, le demandeur a de suite fait

motion pour un procès par jury, et ce procès a eu lieu sans que la procédure ait été complétée. Il y a eu une irrégularité fatale dans ce procès. L'objet du *writ d'erreur* est de faire rectifier les irrégularités de procédure. Le verdict et le jugement rendus en cour inférieure sont radicalement nuls et illégaux. Il n'était pas nécessaire ainsi qu'on l'a prétendu, de se prévaloir de cette nullité par une motion en arrêt de jugement. La partie avait un double moyen pour se relever de cette nullité, la motion en arrêt de jugement et la voie d'appel. L'issue n'était pas jointe sur le plaidoyer spécial, le plaidoyer de justification, dans lequel le défendeur devenait en quelque sorte demandeur, le jury, appelé uniquement à décider les questions de fait, n'avait à prononcer sur rien qui fût de son ressort. Le consentement même des parties n'eût pu valider une telle procédure; elles ne pouvaient accepter le verdict du jury sur une question de fait qui ne lui était pas légalement soumise. Les autorités d'ailleurs ne manquent pas sur cette question. 6, Carrington, p. 217 et 551.

M. Le Juge-en-Chef Rolland diffère d'opinion, et exprime son dissentiment, fondé principalement sur ce que l'irrégularité provenait de l'appelant lui même, qui au lieu de joindre l'issue, en répliquant généralement, avait fait motion pour un procès par jury. Le jugement est infirmé, chaque partie payant ses frais.

STEM appelant, et JAMIESON intimé, *Inscription en faux.*

L'appelant s'était inscrit en faux contre les expéditions de deux donations, et contre l'original de l'une d'elles.

La cour d'appel maintient l'inscription de faux contre les expéditions, et la rejette quant à l'original, comme étant dénuée de preuves. Toute la question est une matière de faits, une question de preuve. En conséquence, le jugement de la cour inférieure, qui avait rejeté les inscriptions en faux, est infirmé avec dépens.

## CUTHBERT Appelant, et TELLIER Intimé.

---

La reconnaissance censuelle requiert-elle le concours du seigneur et du censitaire ?

Cuthbert, seigneur de Berthier, avait obtenu des lettres patentes pour la confection d'un terrier. Quelques difficultés s'étaient élevées entre Cuthbert et le censitaire Tellier, quant à la forme et aux conditions de son titre-nouvel ; et pendant la contestation, Tellier, pour se mettre en règle, s'était rendu chez le notaire, nommé pour la confection du terrier, et avait signé un titre-nouvel, conforme à ses anciens titres. Cuthbert l'assigna néanmoins en passation de titre-nouvel ou reconnaissance censuelle. Tellier opposa à cette action qu'il avait donné sa reconnaissance au notaire autorisé à la recevoir. Cuthbert répondait que l'acte en question étant un contrat synallagmatique, ne pouvait valoir qu'en autant que le seigneur y eut été présent et l'eût accepté. Tellier prétendait que le droit du seigneur se bornait à blâmer l'acte dans ses omissions, s'il y en avait aucune. La cour inférieure avait renvoyé l'action de Cuthbert ; en appel, les juges étant également divisés, le jugement est confirmé.

## DELISLE Appelant, et DELISLE Intimé.

---

Transaction relative à un office public déclarée nulle.

John Delisle père, greffier de la couronne, était convenu avec son fils, A. M. Delisle, de résigner son office, afin de le lui faire obtenir à la condition d'en partager le revenu sa vie durant. En 1837 et 1838, Delisle fils avait été employé par le gouvernement à recevoir des dépositions et à préparer des warrants pour l'appréhension de personnes impliquées dans la rébellion ; et pour ces services, son compte s'était monté à une très forte somme. Delisle père étant mort, ses héritiers réclamèrent la moitié de cette somme, comme formant partie des revenus de l'office de greffier de la couronne. Delisle fils opposait à cette de-

mande deux moyens de défense, 1<sup>o</sup> une quittance de son père, 2<sup>o</sup> la nature des services, qu'il prétendait ne pas appartenir à l'offre de greffier de la couronne. La cour inférieure adoptant ces deux moyens, avait débouté les héritiers de leur demande.

*Per curiam.*—Nous sommes unanimement d'opinion de confirmer le jugement de la cour inférieure, pour un motif sur lequel l'on n'a pas insisté. L'arrangement entre Delisle père et Delisle fils, qui est la base de l'action, est illégal et nul, en ce qu'il a pour objet et pour considération une charge publique, qui touche à l'administration de la justice, et en autant qu'une pareille transaction est une violation directe d'une disposition législative. Déjà, dans une action de Turgeon contre Séguin, dont la cause était l'engagement pris par un notaire de ne point pratiquer moyennant une certaine rente viagère, nous avons décidé dans le même sens. D'ailleurs, il est évident que les services dont il est question n'appartenaient point strictement à l'office du greffier de la couronne.

#### HAYES Appelant, et DAVID Intimé.

On peut forcer une partie à rendre compte, soit par une condamnation provisoire, soit par la contrainte par corps.

*Per curiam.*—L'appelant a été poursuivi comme tuteur en reddition de compte, et il était depuis longtemps en demeure de rendre ses comptes. Pour l'y contraindre, l'on a obtenu contre lui une condamnation préliminaire, sous l'alternative de satisfaire à telle condamnation, ou de rendre compte. Nul doute, que ce jugement ne soit fondé en loi, quoiqu'il eut été également loisible de contraindre absolument la partie de rendre compte, au moyen de la contrainte par corps.

Jugement confirmé.



MONTREAL.—COURT of Queen's Bench, January Term.  
1848.—LESLIE et al., vs. SHAW et al.

—oooo—

The ordinance 2, Vic., cap. 26, was intended to vest property in religious bodies, and their powers must extend to the performance of acts necessary for the preservation of their rights.

This was an action brought by the plaintiffs, in the capacity of a committee appointed by the proprietors of the Scotch Presbyterian Church, St. Gabriel Street, for the management of the temporalities of the church, against the defendants, as trustees, under the will of the late Rev. James Somerville, requiring the latter to account for the execution of a trust in the disposal of a legacy of £1000, with which it was alleged they had purchased property, and erected a manse, or parsonage house, for the use of the minister; but their trust, as was alleged, according to the terms of the will, being finished, they refused to deliver over the property to the plaintiffs, who declared themselves to be the parties whom the testator intended by his will as the legatees.

The defendants, on several grounds, contended that they were not liable to account to the plaintiffs. Their first plea was a demurrer to the action of the plaintiff's, which came on for argument in October term, and remained *en délibéré* until the present term.

The grounds of demurrer were, that it did not appear that the action was for the recovery or the conservation of the rights of the plaintiffs in respect to any lands or property, that they had ever possessed; nor any deeds or property, the deeds of which had been registered pursuant to the Ordinance authorising religious bodies to hold lands.

The defendants contended that the Ordinance 2 Vic., c. 26, authorising religious bodies to hold lands, under which

alone the plaintiffs could maintain an action, only authorised such committees or trustees as the plaintiffs to sue and defend for the conservation of their rights in lands vested in them by the terms of the Ordinance; that the Ordinance created no corporation, and only authorised religious societies to hold lands on the observance of the conditions; that, in respect to those previously possessed by them they should cause the title, or a certificate, of ten years possession, and an admeasurement by a sworn Surveyor, to be registered in the Prothonotaries' Office; and, in respect to lands afterwards acquired, that they should cause the title and measurement of the lands likewise to be registered; none of which conditions the plaintiffs had, or could have complied with, in respect to the object of the suit. And the action not being to recover, or for the conservation of rights to any property so registered, the action did not lie.

The plaintiffs contended that the ordinance was intended to create ecclesiastical corporations for the purpose of vesting the title to property which would otherwise have no legal possessors in certain representatives of the religious body—that the words having reference to authorising suing and defending were only used for the purpose of shewing that suits were to be by, or against, a congregation by a particular name which the ordinance required it to assume, that if the ordinance were interpreted in the restricted sense contended for by defendants, a religious body acknowledged by law might have the clearest title in the world to property, and yet have no means of recovering it.

GALE, *Justice*.—The Court are of opinion that the ordinance was intended to vest property in religious bodies, and that their powers must extend to the performance of acts necessary for the conservation of their rights in all property which may, in reality, belong to them. The plaintiffs, in this case, assert that certain property belongs to them, that they were the parties intended by the Will of the late Mr. Somerville, to receive the legacy left to the St. Gabriel Street Church, and, although some diffi-



culty occurs in the construction of the ordinance, the Court are not disposed to interpret it in the sense contended for by the defendants, or to consider it a corporation of such hybridous kind as would not permit of its seeking those rights its members assert it to be possessed of, so that whatever, ultimately, may be the fate of this action when the rights of the parties come to be tried, in the mean time the demurrer of the defendants is dismissed.

In the above case, only two of the Judges, viz., the Chief Justice, and Mr. Justice Gale, could take part in the *délibéré*, the other Judges having been consulted on the matters in dispute before their elevation to the Bench.

For Plaintiffs—Messrs. Johnson & Burroughs.

For Defendants—Mr. Cross.



#### DORWIN, vs. WALDORF.

Half pay is not by law transferable: but though the assignment be null, it can be guaranteed, and an action maintained upon such *garantie*.

This action was brought for the recovery of £44, cy ., being the amount of two quarters half-pay, of Lieut. Clarke, of the Canadian Voltigeurs; it was directed against the defendant, who had become surety jointly and severally with Clarke, for the fulfilment of the stipulations contained in a deed of transfer, of four years future half-pay; the half-pay was to be payable by Bills drawn on Messrs. Hopkinson, Barton & Co., of London, to be punctually delivered each quarter, and which were also to be reckoned at a certain par of exchange, if not paid. Clark neglected to furnish the Bills, or pay the money, and the action was therefore brought against his surety.

The defendants pleaded that an assignment of half-pay was void by Law. That the principal obligation being null its accessory, the security, was also invalid.

For the defence it was contended that from motives of public policy, the full or half-pay of officers of government, in all countries, was not transferable. That the contract having to be performed in England, as well as its being a matter of public law, the transfer was by the law of England, entirely null and prohibited. *Stone vs. Lidderdale*, Anstruther's Reports, 2 vol., page 553; *Flarty vs. Olden*, 3 T. R. page 681. That even if regulated by the French law, the rule was the same, *Loyseau des offices*, Liv 4, cap. 8, No. 70; *Papin*, tom. 1, page 648. That being prohibited by law, it was one of those transactions, the nullity of which, not depending on the personal incapacity of the officer to bind himself, but on the subject matter not being alienable it could not, in law, support a guarantee which became void from the mere effect of the nullity of the principal obligation; that the contract being null, the surety was completely deprived of recourse against the principal debtor which he ought to be able to have for his indemnity.

The plaintiff contended that the nullity, if it existed, was one of personal incapacity in Clarke, to make such a transfer, which leaving a natural obligation subsisting, it was susceptible of a guarantee. That, moreover, there were other stipulations in the transfer susceptible of guarantee, the failure of compliance with which, gave the plaintiff a right of action, and finally that Clarke was not an officer of the regular army, but of a militia corps which had been disbanded.

ROLLAND, Chief Justice :—

Half-pay is not assignable because it cannot be seized. The officer has no control over it, but he makes a valid agreement with a party that he will procure that party his

half-pay. This agreement, if null as regards his half-pay, is yet susceptible of being guaranteed. We see every day parties asking guarantees in consequence of the personal incapacity of individuals to engage themselves. Besides, the transfer stipulates that the half-pay was to be payable in bills of exchange, none of which have been delivered—the surety guaranteeing jointly with the debtor, the performance of all the clauses of the act.

The defendant's exception is therefore dismissed and judgment must go for the plaintiff.

GALE Justice—I dissent from the judgment of the Court, in this case. The action is brought upon a transfer of half-pay, so alleged in the declaration. By the law of most countries, from motives of public policy, such transactions are void, and I cannot see how the surety can be held liable.

Messrs. Drummond and Loranger, and Mr. Johnson for plaintiff.

Mr. Cross for defendant.



**RAINSFORD et al., vs. CLARKE et al.**

Legatees cannot bring an action against a third party, charged by the universal legatee to pay them, for want of privity of contract. Query?—could several legatees join in the same action.

This action was brought by the children of Capt. W. A. Rainsford, and Mary Ann Clarke his wife, eight in number, two being still minors, their parents claiming to represent them, for the recovery of £200, being £25 to each of the children, left to them, for their education, by the will of the late Simon Clarke, Esq. A. E. Waldorf, wife of Simon Clarke, was made usufructuary legatee, and Wm. Clarke, his son,

universal legatee, subject to the usufruct, and to the payment of certain legacies including that sued for. Among the property was a farm at Côte St. Antoine, which Wm. Clarke afterwards sold to his mother, A. E. Waldorf, charging her to pay the legacies. Mrs. Clarke afterwards transferred it, by donation, to the present defendants, charging them likewise with the payment of the legacies. This property being in the possession of the defendants, the legacy in question was claimed from them.

Besides other defences the defendants demurred to the action, contending:—

Firstly, that there was no privity of contract between the plaintiffs and defendants; that, although, as between the representatives of Mrs. Clarke and themselves, they might shew that different arrangements were made respecting the charges which the former imposed by the donation, yet they could not be called upon to do so by strangers to the transaction; and that the action of the plaintiffs, if any, was against Wm. Clarke.

Secondly, that the children ought not all to have sued in the one action, as it deprived the defendants from setting up defences of a different nature to each claimant, which they might require to do.

Thirdly, that the plaintiffs, Capt. W. A. Rainsford and wife, were not authorised to sue for their two minor children, and if they recovered, the defendants had no guarantee that the money would be legitimately applied, they could not give the defendants a valid discharge.

The plaintiff contended that, property belonging to the succession of Simon Clarke, charged with the payment of the legacy in question, being in possession of the defendants, who were in fact the successors of Mrs. Clarke they were liable for the legacies, particularly as legacies had first to be paid out of an estate, and property followed any where was liable to them; the defendants likewise,

having acquired by a gratuitous title, they were bound to pay the legacies as a charge on the property, or a consequence of recovering it.

The Chief Justice pronounced judgment.

There is no privity of contract whatever between the plaintiffs and defendants. In respect to the second and third grounds of demurrer, it is singular that eight persons, having each claims of £25, should jointly seek to recover in an action at law, and no authority is shewn for the institution of the action as regards the minor's shares. Without, however, giving an opinion on these points, the action is disposed of on the first ground, the demurrer is maintained, and the action dismissed.

Mr. Easton for plaintiffs.

Mr. Cross for defendants.



WILLIAM LEGGETT, *qui tam*, vs. FOUR GOLD WATCHES, &c.,  
and JAMES GARRETT, CLAIMANT.

Forfeiture, for not entering or reporting goods, can be incurred, even without such goods being landed.

This was a writ of monition and information, filed for the condemnation of a parcel of jewellery, seized as imported into the province, in contravention of the Imperial Statute 8 and 9, Vic. cap. 93, and of the Customs' Laws of the Province. The goods were claimed by James Garrett, whose pretensions were, that he had purchased them in New York, and, in good faith, he was bringing them into

the province ; but, that before time was allowed to enter or report them, they were illegally seized, on board the steamer Whitehall, at St. John's.

It appeared, by the evidence, that the Claimant had a box of goods on board, which was reported in the Captain's manifesto ; and he had delivered an invoice of these goods to Mr. Coote, his agent, for entry : he had besides, a trunk as baggage.—The boat, as usual, arrived in the morning, an hour before the Custom-house opened : the Informant or Landing Waiter, and Mr. Burland, Gauger at the Port, proceeded immediately on board, to inspect, and pass the baggage, which went on with the passengers, before the Custom-house opened. The Informant inquired of Mr. Garrett, if he had any dutiable goods in his trunk ; and was answered, that it contained nothing but wearing apparel, and that he wanted permission to land it. It was, however, examined ; and a considerable parcel of jewellery found at the bottom.

The case had been argued a first time ; but, in consequence of the Judges not being able to agree, a re-argument was ordered, which took place, in November Term.

The Claimant contended, that the Imperial Statute only created forfeitures in cases of landing without entry, and for not reporting in the Captain's manifesto ; that goods might remain on board twenty-one days, without entry ; and the manifesto required to be delivered in at the Custom-house. That there was no forfeiture for want of entry, when the goods were seized, as they were still on board, or for not reporting, as the Captain had to wait until the Custom-house opened ; and, whatever might have been the intention of the importer, there was still a *locus penitentia*, and room for him to change his determination. That the terms imported and brought into this province, used in the Provincial Statute, whereby forfeiture was declared to be incurred, were too vague, and would lead to endless speculations as to what constituted an importation.

The Informant contended, that even by the narrow interpretation, given by the Claimant, to the Imperial Statute, forfeiture was incurred ; that it was now too late for the Claimant to object, that the goods were not landed, as he did not do so at the time of seizure ; having allowed his trunk to be carried ashore, without objections, he must be considered to have concurred in the landing.—That the report, although not left at the Custom-house, was actually made, having been delivered to an officer of the Customs, who might transact business, although not within the walls of the Custom-house. That, moreover, the goods had been imported, and the law put the burthen of shewing the legality of the importation upon the Claimant ; he had failed to do so ; and, it was evident that the intention was to defraud the Revenue.

DAY, Justice :—

The only question in this case, is whether a forfeiture can be incurred, without there being a landing. I am satisfied, that the opinion I first formed of this case, was erroneous ; and upon a further reading, I am fully convinced that such an importation of the goods in question, took place, as to cause a forfeiture to be incurred ; besides, as regards the intention of the importer, it is clearly apparent, that he did not design to enter the goods. The claim of Garrett is dismissed.

Mr. Cross for the Officers of the Customs.

Messrs. Meredith, Bethume, and Dunkin, for Claimant.



## MILLS, vs. PHILBIN et al.

---

The endorsee and holder of a promissory note, for the purpose of collection, may recover against the maker and endorser.

Action on promissory note, by indorsee against maker and indorser. The plea set up that the plaintiff was not a *bonâ fide* holder for a valuable consideration, but that the note was really owned by one Malo, who had been paid by another note in renewal. The answers of the plaintiff to interrogatories *sur faits et articles*, admitted that he was holder only for the purposes of collection, and that the money, when collected would go to Malo. There was no sufficient proof of the note in renewal having been given to Malo. Judgment for plaintiff.

For plaintiff.—Messrs. Johnson and Burroughs.

For defendant.—Mr. Mackay.



## ROGERS et al., plaintiffs, vs. ROGERS, defendant.

---

There is no community of property between parties married in England, who have settled and died in Lower Canada.

Judgment was rendered in this cause on the 28th January, settling a principle of immense importance, and more especially in a country peopled to a great extent, by immigration. The point has never before received adjudication in our Courts; although a question almost indential has been the subject of a judgment, the other way, in the Supreme Court of Louisiana. To avoid any possibility of inaccuracy, we reprint the judgment *verbatim*.



“The Court, &c., &c., considering that there never was or could be a community of property between the father and the mother of the parties in this cause, they having married in England, the place of their domicile, and no contract of marriage having been previously entered into, and that the transferring of their domicile to Lower Canada, where they died, could not have the effect of establishing such a community of property between them contrary to their presumed intention at the time of their marriage; and that the plea of the defendant in bar of the plaintiff’s action is therefore unfounded in law. It is considered and adjudged that the said plaintiffs in their said capacities of universal legatees of the late Richard Rogers, their father, are the sole, true and legal proprietors of equal portions in all the property left by the said Richard Rogers at his death, and amongst others of the said real property mentioned and described as follows, &c., and also of the moveable property mentioned in the said declaration, consisting, &c., and the Court doth condemn the said defendant to restore to the said plaintiffs without delay, the possession and enjoyment of the said immoveable property, and the rents, issues and profits thereof, to be valued by *experts*, named by the parties in this cause before a judge of this Court in vacation. And it is further ordered that the defendant do, within one month from the signification of the present judgment, make and render to the said plaintiffs a true and just account under oath according to law, of the moveable property and succession of the said late Richard Rogers, &c., &c. Defendant condemned to pay costs.”

For the plaintiff’s.—Messrs. Lafontaine and Berthelot.

For the defendant.—Messrs. Johnson and Burroughs.

---

United-States, 1847.—Court of common pleas, ELISHA H  
HALL vs. CITY OF BOSTON.

---

Municipal authorities liable by a statute of the State of Massachusetts to pay damages for injury received by reason of any defect or want of repair in any highway, &c.

This was an action on the case, in which it was alleged, that on the 24th October, 1846. and for more than 24 hours previous, the City of Boston permitted a certain defect to exist in Pearl street, a highway which the city were bound to repair, by leaving open an area or deep hole in the sidewalk ; and that the plaintiff, in the night time of that day, was passing on the sidewalk, and fell into the hole, whereby his head and limbs were much bruised and wounded, and in consequence he had suffered great injury and pain, and been put to great expense.—Another count in the writ averred that the city had notice of the defect in the street. The action was founded upon the Revised Statutes, chap. 25, sec. 22, which is as follows :—

“ If any person shall receive any injury in his person or property, by reason of any defect or want of repair, which has existed for the space of twenty-four hours, in any highway, town way, causeway or bridge, he may recover, in an action on the case, of the county, town or person, respectively, that is by law obliged to repair the same, the amount of damage sustained thereby ; and if the said county, town, or person, respectively, had reasonable notice of any defect or want of repair, in such highway, townway, causeway or bridge, the person so injured may recover *double* the damages so sustained.”

Mellen, J. charged the jury, as matter of law, that if they believed there was a defect, in the street, which had existed twenty-four hours, the defendants were liable for any injury sustained by the plaintiff ; and if the jury thought that, from the notoriety of the defect and its grave character

the city authorities might be fairly presumed to have knowledge of its existence, then the jury should award double damages. That the city could hereafter bring a suit, and recover of the owner of the building the single damages, but not double damages, as the latter were in the nature of a penalty for the neglect of its own officers. That the plaintiff must satisfy the jury that he used ordinary care. That if he did so satisfy them, then he was entitled to recover, as single damages for the whole injury he had suffered; and if the jury thought he was injured for life, they were to consider his age. He was also entitled to recover for his loss of time to the present moment, for the pain he had suffered, and for the expense he had been put to. After the jury had made up the damages from these considerations, they were then bound to double them, if the city had actual or constructive notice of the defect, and return their verdict accordingly.

The jury were out five hours, and returned a verdict for the plaintiff, and assessed the damages at \$2,208 33, single damages, and also found that the damages should be doubled.



## CHIEF JUSTICE REID.

MONTREAL, Jan. 20. —Died, on the 19th inst., at his house, in Panet Street, the Honourable JAMES REID, late Chief Justice of the Court of King's Bench, in the seventy-ninth year of his age. He filled the judicial office of one of the Judges of that Court, for a period of thirty-three years, fifteen of which, he presided as Chief Justice, and his administration of its functions during that long period, shed a lustre alike upon the tribunal and the Judge.

Mr. Reid was admitted to the Bar in the year 1794, after a professional career, marked by untiring industry and honorable conduct, he was, in May, 1807, raised to the Bench as one of the Puisne Judges, the duties of which, he performed with unsullied dignity, as an upright, impartial, and laborious Judge.

In the year 1823, he was elevated to the office of Chief Justice, and presided as such on the Bench, until the year 1838, when the weight of declining years warned him to seek that repose which befitted his advanced age, and to enjoy that leisure to which by a long and laborious life, he had become honorably entitled, and he resigned his office. In the discharge of his judicial labours, he was admired for his integrity, firmness, and unconquerable industry. After relinquishing office, Mr. Reid and his family visited Europe, and while in England, the honor of Knighthood was offered to him as a mark of the Royal approbation of his long and valuable services; but a long life of public service, and a conscientious and faithful discharge of public duty, had secured to him the esteem of his fellow-citizens, and conferred upon him a rank beyond the records of the Heralds office, or the fugitive honors of a title, and he declined accepting it.

As a Judge, no man ever possessed more general respect and public confidence during his judicial career, and well did he deserve it; for no man ever devoted himself more conscientiously, and with more scrupulous fidelity and zeal

to the discharge of his public duties. His judgments were admirable for perspicuity of statement, conciseness and clearness; and, without being eloquent, in manner they had the full effect of the best eloquence. He possessed a patience which no prolixity could exhaust; an equanimity which nothing could disturb. He had much moderation, united with great firmness. His integrity was inflexible; his principles uncompromising.

His professional learning was extensive. It was the judicial accumulation of fifty years steady devotion to the science as well as practice of jurisprudence. Mr. Reid always entertained the loftiest notions of the dignity and utility of the profession, and (while sitting on the Bench) endeavoured, on all occasions, to diffuse among the members of the Bar a deep sense of its importance and responsibility.

His public life was marked by a most consistent and uniform course. Amidst the frenzy of party spirit and political controversies which unhappily too often agitated the public mind during his official life, he always stood with a steady inflexibility. To no court did he ever truckle; to no party did he ever bend. In private life he was benevolent, charitable, kind, and hospitable. His virtue was stern and inflexible, adjusted, indeed, rather to the rigorous standard of ancient morality, than to the less elevated maxims of the modern code. Full of years and honours he has left behind him an example which many of his profession may endeavour to imitate, but very few can hope to excel.—*Montreal Herald*.



QUÉBEC, en Appel.—EDOUARD GAULIN et SON ÉPOUSE, (demandeurs en cour Inférieure), Appelants, et PIERRE PICHETTE, et Dame THÉRÈSE SAVARD, son épouse, et ETIENNE LABERGE, et Dame MARIE-ANNE PICHETTE, son épouse, (défendeurs en cour Inférieure), Intimés.

---

Vente.—De l'effet de la promesse de vente et de la vente verbale d'immeubles.

Le 23 juillet 1845, le nommé Pichette et son épouse, convinrent de vendre à Laberge et son épouse, et à Gaulin et son épouse, leur part indivise dans un certain immeuble. Les conditions de la vente furent arrêtées et réglées, et toutes les parties, à l'exception de la femme Laberge qui en fut empêchée par cause de maladie, se rendirent le même jour chez un notaire, qui dressa l'acte, le lût aux parties, le fit signer par celles qui savaient écrire, obtint enfin le concours à icelui de toutes les parties présentes. Gaulin et son épouse, sur la foi de cet acte, prirent possession, et commencèrent de bâtir. Subséquemment la femme Laberge, sollicitée de compléter l'acte, se refusa de le signer. Gaulin et son épouse tentèrent alors, mais vainement, d'obtenir un titre de Pichette et son épouse; ils intentèrent même une première action contre eux, qui fut déboutée sur le principe que la vente ou convention sur laquelle elle était basée, était une convention solidaire entre les Gaulin et les Laberge, et que ces derniers auraient du être mis en cause.—C'est alors qu'ils intentèrent l'action dont nous rapportons ci-après l'espèce.

Les extraits qui suivent contiennent l'exposé des faits et du droit de la cause, et des questions qui y ont été décidées.

### **Extrait du Factum des Appelants.**

L'action des Appelants est dirigée contre les défendeurs pour les contraindre à exécuter un contrat de vente, à l'effet d'assurer par un acte authentique une vente arrêtée et conclue entre les parties. Ils allèguent dans leur déclaration :—

Que le ou vers le 23e jour de juillet 1845, les défendeurs, Pierre Pichette et dame Thérèse Savard son épouse, promirent vendre et transporter, et de fait vendirent et transportèrent dès lors et à toujours, et promirent solidairement garantir de tous troubles généralement quelconques, à Etienne Laberge et dame Marie-Anne Pichette son épouse, deux des défendeurs, et à Edouard Gaulin et dame Josephite Pichette son épouse, les demandeurs, déjà propriétaires d'un huitième chacun de l'emplacement ci-après désigné.

“ La juste moitié indivise d'un emplacement situé au fau-  
 “ bourg St. Jean de la cité de Québec, sur le côté sur l de  
 “ la rue St. Olivier, contenant quaranté pieds de front sur  
 “ soixante pieds de profondeur, borné par devant à la rue  
 “ St Olivier, par derrière à François Voyer, d'un côté à  
 “ l'est à un terrain vacant, et de l'autre à l'ouest à Xavier  
 “ Trudel, ensemble avec la moitié indivise des solages et  
 “ des cheminées des maisons qui étaient dessus construites,  
 “ circonstances et dépendances, avec en outre tout le bois  
 “ de construction que les vendeurs avaient fait transporter  
 “ dernièrement sur le dit emplacement et qui s'y trouvait  
 “ alors, telle que la dite moitié était alors et dont les ac-  
 “ quéreurs se déclarèrent contents et satisfaits.”

Que la dite vente fut faite pour le prix et somme de trente-deux livres courant, pour la dite moitié de l'emplacement, et de vingt livres courant pour tout le bois de construction qui se trouvait sur icelui, comme susdit, faisant ensemble la somme de cinquante-deux livres même cours, laquelle somme serait payable comme suit, savoir : le dit Etienne Laberge et sa dite épouse promirent et s'obligèrent solidairement en payer la moitié aux dits vendeurs par paiements de douze chelins et demi courant chaque, qui se feraient à l'expiration de chaque mois à compter du premier d'août lors prochain jusqu'au parfait paiement et sans intérêts, et les dits Edouard Gaulin et son épouse promirent et s'obligèrent solidairement en payer l'autre moitié aux dits vendeurs aussi par paiements de douze chelins et

de mi courant chaque, qui se feraient pareillement à l'expiration de chaque mois à compter du dit premier août lors prochain jusqu'au parfait paiement et sans intérêts ;

Et qu'il fut aussi convenu et stipulé que la dite dame Thérèse Savard, autorisée de son dit mari comme susdit, déchargerait de son douaire la dite moitié d'emplacement sus-vendue ;

Qu'il fut de plus stipulé et convenu entre les dits Etienne Laberge et sa dite épouse et Edouard Gaulin et sa dite épouse de ce qui suit, et que de fait alors et là ils convinrent de partager entre eux tout le dit emplacement comme suit, savoir, que les dits Etienne Laberge et son épouse auraient la moitié du côté nord-est, et les dits Edouard Gaulin et son épouse l'autre moitié du côté sud-ouest, et qu'un passage commun et mitoyen demeurerait à perpétuité à l'usage commun des dits acquéreurs, leurs hoirs et ayant cause, lequel passage aurait huit pieds de large sur trente-cinq pieds de long à partir de la rue, mesure anglaise, et serait placé immédiatement au nord-est de la cheminée et du solage de l'ancienne maison, et au bout du dit passage le terrain restant devant être divisé également, pour par eux jouir, faire et disposer de leur moitié respective comme bon leur semblerait, sauf par eux à s'arranger soit conjointement ou séparément avec les dits mineurs, lors de leur majorité, pour les parts qui leur appartiennent respectivement dans le dit emplacement.

Les dits demandeurs représentent de plus que le dit 23<sup>e</sup> jour de juillet 1845, à Québec, devant M<sup>re</sup>. Charles-Maxime De Foy et un autre, notaires, toutes les parties en cette cause, sauf dame Marie-Anne Pichette, épouse du dit Etienne Laberge, qui consentit à la dite vente et qui a néanmoins négligé depuis d'en signer l'acte, exécutèrent par un acte authentique la vente et le partage ci-dessus stipulés et convenus, lequel acte est en substance dans les termes suivants :—



“ Pardevant les notaires publics pour cette partie de la  
 “ province du Canada appelée Bas-Canada, résidents en la  
 “ cité de Québec, soussignés,—Furent présents Sieur Pierre  
 “ Pichette, ci-devant boulanger, demeurant en cette cité de  
 “ Québec, et Dame Thérèse Savard, son épouse, qu’il au-  
 “ torise duement pour l’effet des présentes, lesquels ont par  
 “ ces présentes vendu, cédé et transporté dès maintenant et  
 “ à toujours, et promettent solidairement garantir de tous  
 “ troubles et empêchements généralement quelconques à  
 “ *Sieur Étienne Laberge charpentier, et Dame Marie-Anne*  
 “ *Pichette son épouse*, et à Sieur Edouard Gaulin, char-  
 “ pentier, et à dame Josephte Pichette, son épouse, demeu-  
 “ rants aussi en cette dite cité de Québec, les dites dames  
 “ Marie-Anne Pichette et Josephte Pichette, étant de leurs  
 “ dits maris respectifs duement autorisées pour l’effet des  
 “ présentes et étant déjà propriétaires chacune pour un  
 “ huitième indivis dans l’emplacement ci-après désigné, à  
 “ ce présent et acceptant, acquéreurs, pour eux, leurs hoirs  
 “ et ayant cause, c’est à savoir :—

“ La juste moitié indivise d’un emplacement situé au fau-  
 “ bourg St. Jean de cette cité de Québec, sur le côté sud  
 “ de la rue St. Olivier, contenant quarante pieds de front  
 “ sur soixante pieds de profondeur, borné par devant à la  
 “ dite rue St. Olivier, et par derrière à François Voyer, d’un  
 “ côté à l’est à un terrain vacant, et d’autre côté à l’ouest à  
 “ Xavier Trudel; ensemble avec la moitié indivise des  
 “ solages et des cheminées des maisons qui étaient dessus  
 “ construites, circonstances et dépendances, avec en outre  
 “ tout le bois de construction que les vendeurs ont fait  
 “ transporter dernièrement sur le dit emplacement qui s’y  
 “ trouve actuellement, telle que la dite moitié est actuelle-  
 “ ment, et dont les dits acquéreurs se déclarent contents et  
 “ satisfaits, disant la bien savoir et connaître.

“ Cette dite moitié d’emplacement appartient aux dits  
 “ vendeurs comme étant échue au dit Pierre Pichette par  
 “ son droit de communauté avec feu Dame Josephte Hal-

“ laire, sa première épouse, et l’autre moitié appartient aux  
 “ dites Dames Laberge et Gaulin conjointement avec  
 “ Joseph et Sophie Pichette, leurs frère et sœur encore mi-  
 “ neurs, comme héritiers de la dite défunte Josephite Hal-  
 “ laire, leur mère, et tout le dit emplacement appartenait  
 “ à la dite communauté comme ayant été acquis par le dit  
 “ Pierre Pichette de Charles Turgeon, écuyer, ainsi qu’il  
 “ appert par l’inventaire des biens de la dite communauté  
 “ dressé par Mtre. De Foy, l’un des notaires soussignés, le  
 “ trois juillet mil huit cent trente-trois. .

“ Cette vente est faite à la charge par les dits acquéreurs  
 “ de payer le cens ordinaire au domaine de Sa Majesté  
 “ dans la mouvance duquel le dit immeuble est situé, et de  
 “ payer en outre à Charles Turgeon, écuyer, marchand de  
 “ bois, demeurant à Québec, et aux Dames Religieuses  
 “ Ursulines, en la manière mentionnée au contrat de con-  
 “ cession et titre-nouvel, trois livres courant de rente an-  
 “ nuelle et constituée dont est chargée la totalité du dit  
 “ emplacement, payable la dite rente le vingt-neuf de sep-  
 “ tembre chaque année, et dont le premier paiement se fera  
 “ par les dits acquéreurs le vingt-neuf de septembre pro-  
 “ chain.

“ Et cette vente est faite en outre pour le prix ou somme  
 “ de trente-deux livres courant pour la dite moitié d’em-  
 “ placement, et de vingt livres courant pour tout le bois de  
 “ construction qui se trouve sur icelui, comme susdit, fai-  
 “ sant ensemble la somme de cinquante-deux livres même  
 “ cours, laquelle somme sera payable comme suit, savoir :  
 “ le dit Etienne Laberge et sa dite épouse promettent et  
 “ s’obligent solidairement en payer la moitié aux dits ven-  
 “ deurs par paiements de douzé chelins et demi courant  
 “ chaque qui se feront à l’expiration de chaque mois, à  
 “ compter du premier d’août prochain jusqu’au parfait  
 “ paiement et sans intérêts ; et les dits Edouard Gaulin et  
 “ son épouse promettent et s’obligent solidairement en  
 “ payer l’autre moitié aux dits vendeurs aussi par paie-

“ mients de douze chelins et demi courant chaque, qui se  
 “ feront pareillement à l’expiration de chaque mois à  
 “ compter du dit premier août prochain jusqu’au parfait  
 “ paiement et sans intérêts.

“ Pour sûreté desquels paiements la dite moitié d’em-  
 “ placement sus-vendue demeurera hypothéquée en faveur  
 “ des dits vendeurs avec privilège de bailleurs de fonds.

“ Et par ces mêmes présentes la dite dame Thérèse Sa-  
 “ vard, autorisée de son dit mari, comme susdit, quitte  
 “ et décharge la dite moitié d’emplacement de tout douaire  
 “ ou droits à aucun douaire qu’elle et ses enfants ont et  
 “ peuvent avoir sur icelle moitié, voulant que tout et tel  
 “ douaire ou droit à aucun douaire demeurent éteints sur  
 “ la moitié d’emplacement sus-vendue au moyen des pré-  
 “ sentes.

“ Et par ces mêmes présentes les dits Etienne Laberge  
 “ et son épouse, et Edouard Gaulin et son épouse sont con-  
 “ venus de partager entre eux tout le dit emplacement  
 “ comme suit, savoir, que les dits Etienne Laberge et son  
 “ épouse auront la moitié du côté nord-est, et les dits  
 “ Edouard Gaulin et son épouse, l’autre moitié du côté sud-  
 “ ouest, et qu’un passage commun et mitoyen demeurera à  
 “ perpétuité à l’usage commun des dits acquéreurs, leurs  
 “ hoirs et ayants cause, lequel passage aura huit pieds de  
 “ large sur trente-cinq pieds de long à partir de la rue,  
 “ mesure anglaise, et sera placé immédiatement au nord-  
 “ est de la cheminée et solage de l’ancienne maison, et au  
 “ bout du dit passage, le terrain restant sera divisé égale-  
 “ ment, pour par eux jouir, faire et disposer de leur dites  
 “ moitié respective comme bon leur semblera, sauf par  
 “ eux à s’arranger soit conjointement ou séparément avec  
 “ les dits mineurs, lors de leur majorité, pour les parts  
 “ qui leur appartiennent respectivement dans le dit em-  
 “ placement.

“ Au moyen de tout ce que dessus les dits vendeurs trans-  
 “ portent aux dits acquéreurs tous leurs droits dans et sur

“ le dit immeuble, voulant qu'ils en jouissent, fassent et  
 “ disposent comme bon leur semblera au moyen des pré-  
 “ sentes.

“ Car ainsi, etc.

“ Fait et passé à Québec, en l'étude de Mtre. Charles-  
 “ Maxime De Foy, l'un des dits notaires, l'an mil huit cent  
 “ quarante-cinq, le vingt-troisième jour de juillet après  
 “ midi. Et le dit Étienne Laberge a signé avec nous dits  
 “ notaires, les autres parties ayant déclaré ne savoir écrire  
 “ ni signer de ce requises, après lecture faite.

(Signé) “ ETIENNE LABERGE.”

Les dits Demandeurs représentent de plus que la dite dame Marie-Anne Pichette, épouse du dit Étienne Laberge, ayant depuis négligé et refusé de signer le dit acte, et de comparaître à cet effet devant les notaires sus-nommés, le dit acte est resté incomplet.

Les dits demandeurs allèguent de plus que le dit 23<sup>e</sup> jour de juillet 1845, en exécution de la dite vente, les dits Pierre Pichette et son épouse ont livré aux dits demandeurs et leurs co-acquéreurs la part et portion indivise sus-vendue, et qu'en conséquence alors et là eux les dits demandeurs se sont mis en possession de la part et portion sus-décrite comme devant être la leur, l'ont bâtie, en ont joui et en jouissent encore ; et ont également été mis en possession de leur part de matériaux sus-vendus, et ont payé aux dits Pierre Pichette et son épouse, la somme de cinquante-sept chelins et demi, et ont fait sur le dit immeuble des améliorations au montant de plus de cinquante livres courant, dont ils réclament la valeur, au cas de non exécution de la dite vente.

Que partant les dits demandeurs ont droit de demander aux dits défendeurs de compléter le dit acte sus-mentionné ou tel autre équivalent pour assurer la preuve et validité de la dite vente, et qu'à défaut de ce faire le jugement de cette honorable cour tiendra lieu de titre, et les dits défendeurs condamnés, pour refus de ce faire, à payer aux dits demandeurs la somme de deux cents livres de dommages-intérêts.

Et les dits demandeurs allèguent de plus que les dits défendeurs refusent et négligent d'exécuter le dit acte.

Les conclusions sont que les dits défendeurs soient condamnés conjointement et solidairement à passer un titre valable pardevant notaires, de la vente faite par le dit Pierre Pichette et sa dite épouse, avec garantie solidaire aux dits Etienne Laberge et son épouse, et aux dits demandeurs de la juste moitié indivise, etc., (répétant les allégués de la déclaration et les diverses clauses de la vente et du partage.) Il y est dit: que faute par les dits défendeurs de vouloir passer acte comme susdit, le jugement de cette honorable cour tienne lieu et vaille tel titre entre les parties en cette cause, et que de plus les dits défendeurs soient conjointement et solidairement condamnés à payer aux dits demandeurs, la somme de cent cinquante livres courant par forme de dommages et intérêts pour leur injuste refus d'exécuter le dit acte.

Et dans le cas où la cour serait d'opinion de ne point accorder tel titre, les demandeurs concluent humblement que par le jugement de la cour, les dits défendeurs soient alors condamnés, conjointement et solidairement, à payer aux dits demandeurs la somme de deux cents livres courant de dommages intérêts pour violation de leur convention et comme indemnité aux dits demandeurs pour les améliorations par eux faites sur le dit immeuble, le tout avec dépens.

A l'action des Appelants, deux des défendeurs, Pierre Pichette et son épouse, ont plaidé par une défense en fait, et une exception dont suit un extrait :

“ Les dits Pierre Pichette et son épouse soutiennent que l'action des dits demandeurs ne peut être maintenue.

“ 1<sup>o</sup> Parce que, depuis la passation et confection du dit acte de vente en contemplation, les dits demandeurs et les dits Pierre Pichette et son épouse, ainsi que les dits Etienne Laberge et son épouse, se sont désistés du dit projet d'acte de vente, et l'ont abandonné et mis au néant.”

Ce moyen de défense n'a pas été suffisamment prouvé ; le notaire seul, sans qu'il y ait de commencement de preuve par écrit, dépose de ce fait. Du moins, le jugement n'est pas motivé sur ce moyen de défense.

Et les dits Etienne Laberge et son épouse ont plaidé par une défense en fait et une exception, dont suit un extrait :—

“ Les dits Etienne Laberge et son épouse, soutiennent que l'action des dits demandeurs ne peut être maintenue :

“ 1<sup>o</sup> Parce que les demandeurs en cette cause, après avoir fait préparer le projet de vente du 23 juillet 1845, avant sa passation et confection entière, se sont désistés de la dite vente et n'ont plus consenti à icelle, et ont subséquemment au dit 23 juillet 1845, consenti à la vente du même terrain décrit en le projet d'acte, en achetant et consentant d'acheter et d'acquérir le même terrain de Pierre Pichette et son épouse seuls, et ce avec la participation des dits Etienne Laberge et son épouse.” Ce moyen de défense n'a pas été suffisamment prouvé.

Les demandeurs ont soumis des interrogatoires sur faits et articles aux défendeurs.

*Extrait des interrogatoires soumis à Laberge et à son épouse.*

1<sup>o</sup> N'est-il pas vrai que le ou vers le 23<sup>e</sup> jour de juillet 1845, Pierre Pichette et dame Thérèse Savard, son épouse, deux des défendeurs, vendirent, cédèrent et transportèrent solidairement et conjointement à vous Etienne Laberge et dame Marie-Anne Pichette, et aux dits demandeurs, la juste moitié indivise d'un emplacement situé au faubourg St. Jean de cette cité de Québec, sur le côté sud de la rue St. Olivier, contenant quarante pieds de front sur soixante pieds de profondeur ; borné par devant à la dite rue St. Olivier, et par derrière à François Voyer, d'un côté à l'est à un terrain vacant, et d'autre côté à l'ouest à Xavier Trudel, ensemble la moitié indivise des solages et cheminées des maisons qui étaient dessus construites avec en outre tout le bois de construction que les dits Pierre Pichette et son épouse y avaient fait transporter alors dernièrement ?

LABERGE.—Pierre Pichette et son épouse nous ont vendu, à moi et à ma femme, une partie du terrain en question, et non pas la juste moitié.

MME. LABERGE.—*Oui*, excepté que je ne puis pas dire si c'est la juste moitié de l'emplacement.

2° N'est-il pas vrai que le ou vers le 23 juillet 1845, vous, Etienne Laberge et les demandeurs et Pierre Pichette, et son épouse, vous êtes rendus et rencontrés ensemble chez M. Charles-Maxime De Foy écuyer, notaire, et étant là, êtes convenus de faire dresser et exécuter un acte de vente, savoir, l'acte dont copie vous est maintenant exhibée et lue, étant l'exhibit no. 1, des demandeurs ?

LABERGE.—*Oui*.

MME. LABERGE.—Je n'ai aucune connaissance de cela.

3° N'est-il pas vrai que vous avez alors et là fait préparer et consentir l'acte exhibit no. 1, qui vient de vous être lu, sinon dites quel acte vous avez fait préparer et consentir ?

LABERGE.—*Oui*.

MME. LABERGE.—Non pas moi.

4° N'est-il pas vrai que de votre part, et de celle d'Etienne Laberge, des demandeurs, du dit Pierre Pichette et son épouse, le dit acte a été consenti ?

LABERGE.—*Oui*.

MME. LABERGE.—Je n'étais pas présente à la passation de l'acte en question.

6° N'est-il pas vrai qu'il a été convenu par vous tous et par la dite Marie-Anne Pichette que vous signeriez le dit acte ?

LABERGE.—Nous étions tous consentants, excepté ma femme.

MME. LABERGE.—*Je devais signer un acte.*

*Extrait d'Interrogatoires soumis à Pichette et à son épouse.*

1° N'est-il pas vrai que le ou vers le 23e jour de juillet 1845, devant Mtre. C. M. De Foy, notaire, vous, Pierre Pichette et dame Thérèse Savard, vendirent, cédèrent et transportèrent solidairement et conjointement à sieur Etienne Laberge, charpentier, et dame Marie-Anne Pichette, son épouse, et à sieur Edouard Gaulin, charpentier, et dame

Josephte Pichette son épouse, les demandeurs en cette cause, la juste moitié indivise d'un emplacement situé au faubourg St. Jean de cette cité de Québec, sur le côté sud de la rue St. Olivier, contenant quarante pieds de profondeur, borné par devant à la dite rue St. Olivier, et par derrière à François Voyer, d'un côté à l'est à un terrain vacant et de l'autre à l'ouest à Xavier Trudel, ensemble la moitié indivise des solages et des cheminées des maisons qui étaient dessus construites, circonstances et dépendances, avec en outre tout le bois de construction qu'ils avaient fait transporter alors dernièrement, sinon dites quel marché ou convention ont alors et là eu lieu entre vous et les sus-nommés ?

PICHETTE.—Oui, et il en fut passé un projet d'acte.

MME. PICHETTE.—Oui, et il en fut passé un projet d'acte.

2° N'est-il pas vrai que le ou vers le 23 juillet 1845, vous Pierre Pichette et dame Thérèse Savard, Edouard Gaulin et dame Josephte Pichette, et vous sieur Etienne Laberge, vous êtes rendus et rencontrés chez M. Charles-Maxime De Foy, écuyer, notaire, et étant là, êtes convenus de faire dresser un acte de vente, savoir, un projet d'acte dont copie vous est maintenant exhibée et lue, étant exhibit no. 1 des demandeurs par eux filé en cette cause ?

PICHETTE.—Oui.

MME. PICHETTE.—Oui.

3° N'est-il pas vrai que vous avez alors et là fait préparer et avez consenti l'acte exhibit no. 1 qui vient de vous être lu, sinon dites quel acte vous avez fait préparer et avez consenti ?

PICHETTE.—Oui.

MME. PICHETTE.—Oui.

4° N'est il pas vrai que de votre part, de la part des demandeurs et du dit Etienne Laberge, le dit acte a été consenti, la seule personne non présente étant Marie-Anne Pichette, sinon dites ce que vous avez fait relativement au dit acte ?

PICHETTE.—Oui.

MME. PICHETTE.—Oui.



5° N'est-il pas vrai que le dit acte vous a été lu par le dit Mtre. De Foy, notaire, et qu'il vous a été demandé par lui si vous l'approuviez et y consentiez, et qu'à cela vous avez répondu affirmativement ?

PICHETTE.—Oui.

MME. PICHETTE.—Oui.

8° N'est-il pas vrai que le ou vers le 23 juillet 1845, et avant et depuis, vous étiez convenu et aviez consenti à vendre aux demandeurs en cette cause la portion d'immeuble désigné au premier interrogatoire, sinon dites quelles conventions avaient eu lieu entre vous et eux ?

PICHETTE.—*Non, je n'ai jamais consenti de vendre cette portion d'immeuble aux demandeurs seulement, et je n'ai pas fait de conventions avec eux.*

MME PICHETTE.—*Non jamais.*

*Extrait des Interrogatoires soumis par Laberge et son épouse à Edouard Gaulin, le demandeur, et réponses à iceux.*

1° N'est-il pas vrai que subséquemment au 23 juillet 1845 et après que l'épouse d'Etienne Laberge eût refusé de signer le projet d'acte de vente du 23 juillet 1845, mentionné et en question en cette cause, vous et Pierre Pichette, un des défendeurs en cette cause, sinon dites avec qui vous vous êtes rendus en le bureau de Mtre. C. M. De Foy, notaire, et qu'alors et là en sa présence, ou avant ce temps, vous êtes convenu avec le dit Pierre Pichette d'exécuter la vente du 23 juillet 1845, ou d'en faire un acte nouveau, contenant les mêmes clauses, avec le seul changement de mettre les noms de Pierre Pichette et son épouse comme acquéreurs, de vendeurs qu'ils étaient par le projet d'acte du 23 juillet 1845, et de les substituer au lieu et place d'Etienne Laberge et son épouse qui se retiraient de la transaction, et de vous faire acquérir les trois-quarts indivis dans la moitié de l'immeuble en question, sinon dites ce que vous conveniez de faire avec le dit Pierre Pichette ?

R. Oui ; mais Pichette et son épouse n'ont pas voulu faire cela, et la première vente n'a pas été abandonnée.

2. N'est-il pas vrai qu'à cette époque vous et le dit Pierre Pichette avez demandé au notaire De Foy, (sinon dites qui,) de faire en sorte de faire servir le projet de vente du 23 juillet 1845, en y effaçant les noms d'Etienne Laberge et son épouse, et en y substituant ceux de Pichette et son épouse comme acquéreurs, sinon dites tout ce qui fut demandé au dit notaire relativement au papier à passer pour effectuer les nouveaux arrangements avec le dit Pierre Pichette ?

R. Quant à la première partie je répons oui, mais quant à la dernière partie il n'y avait pas de nouveaux arrangements ; je voulais quant à moi faire exécuter les premiers.

5. N'est-il pas vrai que vous aviez fait de nouveaux arrangements avec le dit Pierre Pichette pour le terrain en question, de manière que le dit Pierre Pichette devait avoir la partie qu'Etienne Laberge et son épouse étaient pour avoir par le projet d'acte du 23 juillet 1845, et vous, conserver la partie ou le côté qui vous échéait par le projet d'acte ci-dessus, et ce en présence des nommés Frédéric Laliberté, Sophie Dubuc, épouse de Jean Pelletier, Louis Vézina, Mme. François-Xavier Drolet, Mme. Louis Charpentier, et Mtre. C. M. De Foy ; sinon dites en présence de quelles personnes ci-dessus dénommées ou autres ?

R. Non, ce n'était pas de nouveaux arrangements ; c'était quant à moi l'exécution de la vente que je voulais : je n'y ai jamais renoncé.

*Extrait des Interrogatoires soumis par Pichette et son épouse à Edouard Gaulin, le demandeur, et réponses à iceux.*

1. N'est-il pas vrai que dame Marie-Anne Pichette, épouse d'Etienne Laberge, un des défendeurs en cette cause, a refusé de signer et consentir le projet d'acte de vente dressé par Mtre. C. M. De Foy, le 23 juillet 1845 (étant un projet d'acte de vente par Pierre Pichette et Thérèse Savard, son épouse, à vous et votre épouse conjointement à Etienne Laberge et sa dite épouse,) lequel projet d'acte est filé en cette cause ?

R. Dame Marie-Anne Pichette, épouse d'Etienne Laberge, a consenti à la vente, mais a refusé de signer l'acte de vente dressé par Mtre De Foy, notaire.

N'est-il pas vrai qu'après le refus de la dite Marie-Anne Pichette de consentir à l'exécution du dit projet d'acte de vente, vous avez abandonné le dit projet d'achat conjointement avec le dit Laberge et sa dite épouse, et que vous avez ordonné à Mtre. De Foy de dresser un autre projet d'acte de vente du même terrain, par lequel vous contractiez seul et sans votre épouse avec le dit Pierre Pichette et son épouse ?

R. Non (1).

10. N'est-il pas vrai que vous avez entièrement déchargé le dit Etienne Laberge des obligations *par lui contractées* par le dit projet d'acte du 23 juillet 1845, et que vous prétendez avoir fait de nouveaux arrangements avec le dit Pierre Pichette et son épouse ; expliquez ces arrangements ?

R. Non.

En sus des aveux et déclarations des parties tous conformes et unanimes, les demandeurs ont examiné cinq témoins, qui tous prouvent la vente, la tradition, la prise de possession par les demandeurs, les améliorations évaluées de £25 à £30, et la persistance des demandeurs dans leur acquisition du 23 juillet 1845. Les défendeurs ont admis que la valeur des améliorations était de £40. Un témoin prouve que le demandeur a travaillé pour Pichette en déduction de son prix de vente. Pichette admet avoir reçu 57 chelins du demandeur à-compte, mais en fait l'imputation sur d'autres dettes.

La preuve de la défense est nulle. Telle est la cause des demandeurs, claire, incontestablement prouvée, et cependant deux juges contre un se sont accordés pour la dé-

(1) Il est souvent question dans cette cause d'un second projet d'acte entre les Pichettes et les Gaulins seuls, préparé par le notaire, mais que toutes les parties s'accordent à répudier.

bouter; et pourquoi ? C'est ce qui nous reste à expliquer. Le renvoi de l'action n'est pas motivé sur les exceptions qui n'ont pas été prouvées. Il a été commis d'une part une inadvertance, une erreur de fait; de l'autre, une erreur de droit; et ces deux erreurs se réunissant on fait pencher la balance contre les demandeurs.

L'un des honorables juges a motivé le renvoi de l'action, ainsi qu'il appert par le jugement, sur ce que la preuve était insuffisante, c'est-à-dire sur ce qu'il n'était pas prouvé que Mme Laberge avait concouru à la vente. C'est une erreur de fait. (Voir les réposes de la dame Laberge au premier interrogatoire, et celles des autres parties, son plaidoyer admettant cette vente et plaidant désistement, et aussi la preuve testimoniale.) Nous le répétons, c'est une erreur de fait; donc ce motif ne vaut rien.

Si la femme Laberge n'avait jamais consenti à la vente, elle était complète entre les autres parties, jugement devait être rendu contre elles, et la femme Laberge mise hors de Cour. D'ailleurs le concours de la femme Laberge n'ajoute rien à cet acte en faveur du vendeur. Toute femme mariée ne peut s'obliger avec son mari que comme commune en biens; or en tant que commune, le mari chef de la communauté peut l'obliger, sans qu'elle parle à l'acte. Laberge, en achetant ce conquet de communauté, obligeait sa femme en tant que commune à l'acquittement du prix de vente, et la signature de la femme n'eût rien ajouté à son engagement. (Voir 4 Vic., c. 30, § 36.)

D'une autre part, le jugement a été motivé sur une erreur de droit. L'on a prétendu que, supposé les faits prouvés ainsi que représentés par les demandeurs, il n'y avait qu'une vente verbale dont on pouvait se désister jusqu'à la passation du contrat, que des pourparlers, qu'un commencement de marché qui ne pouvait lier les parties; enfin l'on a douté, et l'on a cité des autorités à cet effet, que l'action pour forcer la partie à passer titre existât, et si la

non-exécution d'une vente verbale ne devait pas se résoudre en dommages-intérêts. L'influence de ce doute ainsi émis a induit sans doute le juge à ne voir dans une vente déjà même exécutée que des pourparlers sans suite.

La minorité de la Cour s'est exprimée comme suit :—

“ Les demandeurs avaient porté une première action contre Pichette et son épouse seulement ; elle a du être renvoyée, parce que nous étions d'avis que la vente était solidaire entre Gaulin et Laberge, et que ce dernier devait être mis en cause : pour Pichette ce n'était pas la même chose de vendre toute sa propriété ou 'partie d'icelle. Aujourd'hui toutes les parties sont devant la Cour, la preuve de la vente est complète, la minorité est d'avis que la vente peut être verbale et obligatoire ; nous différons sur ce point, la question est de la plus haute importance, et touche à de nombreuses transactions : il importe beaucoup qu'un tribunal supérieur la règle.”

La proposition de droit que nous voulons établir est que la vente verbale peut être efficace et donner lieu à la présente action.

Considérons maintenant la prétendue défense des défendeurs ; elle se résume en ce peu de mots : “ Il y a eu vente, ainsi que vous l'alleguez, mais cette vente a été annullée et suivie d'une autre entre Pichette et Gaulin.” D'abord cette prétention est singulière dans la bouche de Pichette, lui qui a fait renvoyer une première action, parce que Laberge n'était pas en cause, au moyen de ses réponses sur faits et articles, se résumant comme suit : “ *J'ai vendu à Gaulin et Pichette, j'ai toujours été prêt à signer ; je n'ai jamais vendu à Gaulin seul.*” Elle est singulière dans la bouche de Laberge, puisqu'il prétend que cette prétendue rescision d'une vente entre six parties aurait lieu par la volonté de deux seulement, hors sa connaissance et sans son concours. Mais cette rescision n'est pas prouvée ; elle est niée par toutes les parties sous serment. Le notaire ne la

prouve même pas ; toute la substance de son témoignage se réduit à ceci : “ La femme Laberge refusant de signer, l'acte restait incomplet ; Gaulin insistant sur son acquisition, n'y voulant pas renoncer, persistant à avoir un titre, et Pichette y consentant, il a été question d'effectuer la même vente par rapport à Gaulin.” Delà, commettant l'erreur de confondre la vente avec le contrat, il dit que Gaulin et Pichette ont résolu “ d'abandonner le premier contrat, et d'en faire un second.” Quant à ce second contrat préparé par le notaire, il y a évidemment erreur, car Pichette nie positivement avoir jamais retourné chez lui, et Gaulin dit également que ce n'est pas lui qui a ordonné de le préparer ; enfin cette preuve, dénuée de commencement de preuve par écrit, est inadmissible. M. De Foy dit lui-même que Gaulin a toujours persisté dans son acquisition du 23 juillet 1845, et voulait avoir un titre à tout prix, n'importe de qui.

L'on s'est servi comme argument contre les Demandeurs de ce qu'ils avaient porté une première action contre Pichette seul. Elle a été portée pour demander l'exécution de la vente du 23 juillet 1845, que Gaulin croyait pouvoir faire exécuter quant à lui seul, prétendant qu'elle n'était pas solidaire, parce que le prix en était payable par Laberge et lui séparément, et alléguant que Pichette aurait consenti à lui en passer un titre séparément ; mais Pichette ayant nié positivement avoir consenti à cela, et la Cour étant d'avis que la vente était solidaire et conjointe, et que toutes les parties devaient être mises en cause, la première action a dû être renvoyée. Il est clair que cette action ne peut être invoquée contre les appelans sans inconséquence et contradiction.

D'ailleurs les Demandeurs par cette action n'ont jamais répudié la vente du 23 juillet 1845 ; au contraire ils en ont demandé l'exécution. La déclaration allègue comme base de l'action la vente du 23 juillet 1845 et la prise de possession dès ce jour. Il y est dit “ qu'en conséquence de la non-confection du susdit acte, il est devenu nécessaire de dresser un nouvel acte pour effectuer *la dite vente* entre les dits

Demandeurs et Défendeurs.” Quelle dite vente ? celle du 23 juillet 1845. Il y est encore dit que le second contrat devait contenir toutes les conventions du 23 juillet 1845.

Enfin le jugement motivé, rendu en la première cause, est une réponse complète aux inductions que l'on voudrait tirer de cette première action.

*Suit le Jugement :*

“ THE COURT OF OUR LADY THE QUEEN now here  
 “ having seen and examined the pleadings filed, the evi-  
 “ dence adduced and the proceedings had and of record in  
 “ this cause, and having heard the parties by their counsel  
 “ respectively ; considering that it is established by the evi-  
 “ dence in this cause that the said Defendants agreed to  
 “ sell their undivided share in the land and premises in  
 “ question, not to the Plaintiffs, but to Etienne Laberge  
 “ and Marie-Anne Pichette, his wife, and to the said  
 “ Plaintiffs jointly, by whom conjointly and separately, an  
 “ action would lie to compel the execution of the said agree-  
 “ ment ;—considering also that the non-execution of the  
 “ said agreement was occasioned not by the refusal of the  
 “ said Defendants to execute the same, but by the re-  
 “ fusal of the said Marie-Anne Pichette to join in the deed  
 “ of sale of the premises, which the said Defendants were  
 “ ready and willing to execute ; and considering therefore,  
 “ that the said action of the Plaintiffs, on the grounds  
 “ alleged in their declaration and in the manner in which  
 “ the same hath been by them brought, cannot by law be  
 “ maintained,—It is by the said Court now here adjudged  
 “ that the said action of the said Edouard Gaulin and Jo-  
 “ seph Pichette his wife, the Plaintiffs, be and the same  
 “ is hereby dismissed with costs to the said Pierre Pichette  
 “ and Thérèse Savard, his wife, the Defendants, against the  
 “ Plaintiffs (1).

---

(1) Le second jugement est motivé sur ce qu'il n'y a pas de preuve quant à la femme Laberge.

*Suivent les griefs d'Appel :*

Il y est dit que le jugement est incorrect :

1° Parce que la dite Cour Inférieure, par son dit jugement du 24e jour de juillet dernier renvoie avec dépens l'action des dits Appelants au lieu de la maintenir et d'en accorder les conclusions contre les dits Intimés ;

2° Parce que toutes les parties interrogées sur Faits et Articles sur la vente dont les Appelants demandent l'exécution par leur action, admettent que la dite vente a eu lieu et a été complètement arrêtée entre elles, parce que la preuve testimoniale constate également le même fait, parce que la preuve la plus forte qui pût être faite de cette vente, résulte de la tradition de l'immeuble vendu faite aux Appelants, et de leur constante possession depuis ;

3° Parce que la raison donnée pour le renvoi de l'action, que la vente n'était pas prouvée quant à la dame Laberge, est un allégué contredit par ses réponses sur Faits et Articles ;

4° Parce que la raison donnée pour le renvoi de l'action, que la vente n'était encore que verbale et que les parties pouvaient en aucun temps s'en désister, est une proposition qui n'est pas fondée en loi ;

5° Parce que les parties n'avaient pas expressément stipulé qu'elles pourraient se désister jusqu'à la confection de l'acte de vente ;

6° Parce que dans tous les cas l'action pouvait être maintenue contre toutes les parties, exceptée la femme Laberge, en supposant que la vente ne fût pas prouvée contre elle, attendu que ne pouvant s'engager que comme commune en biens avec son mari, son concours à l'acte ne lui ajoute rien ;

7° Parce que le prétendu désistement plaidé de la part des Défendeurs n'est nullement prouvé, attendu que toutes les parties l'ont nié par leurs réponses sur Faits et Articles et que la preuve testimoniale qu'on a tenté d'en faire par un



seul témoin, Mtre De Foy, notaire, est inadmissible, n'étant pas appuyée d'un commencement de preuve par écrit et contredite par la déclaration même sous serment des parties, et notamment de Pichette et de Gaulin ;

8° Parce que dans tous les cas ce désistement avait besoin, pour avoir son effet, du concours de toutes les parties à la vente, tandis qu'il est prétendu qu'il n'aurait eu lieu qu'entre deux d'entre elles ;

9° Parce que dans tous les cas, conformément aux conclusions de l'action des Appelants, la Cour adoptant l'alternative qui y est laissée, devait ratifier la vente ou donner jugement aux Demandeurs pour les sommes qu'ils ont payées à-compte de l'immeuble et des améliorations qu'ils y ont faites, ce qui est spécifiquement allégué et prouvé ;

11° Parce qu'enfin le jugement rendu par la majorité de la Cour est incontestablement contraire aux faits et au droit de la cause, et eût dû être, conformément à l'opinion de la minorité, à l'effet d'accorder un titre aux Appelants.



### **Extrait du Factum des Intimés.**

Les intimés ont filé à l'appui de leur exception la copie de la déclaration des Appelants dans la cause ci-dessus mentionnée, no. 654, où ils étaient demandeurs et Pierre Pichette et son épouse les seuls défendeurs. Cette déclaration est la déclaration dans la cause où est intervenu le jugement du 12 janvier, filé par les appelants eux-mêmes dans la présente cause.

Par cette déclaration les demandeurs allèguent d'abord au long le projet d'acte du 23 juillet 1845, et après avoir déclaré qu'il n'a pas eu son exécution par le refus de Marie-Anne Pichette, une des parties contractantes, de le signer, ils ajoutent " Qu'en conséquence de la non confection du

“ susdit acte de vente il est devenu nécessaire de dresser  
 “ un nouvel acte pour effectuer la dite vente entre les dits  
 “ demandeurs et les dits défendeurs, lequel acte fut subsé-  
 “ quemment préparé par Mtre. De Foy notaire, et contient  
 “ tous les traités, accords et conventions entre les parties  
 “ demanderesses et défenderesses, le dit 23 juillet 1845, et  
 “ consignés dans le projet d’acte de vente sus-récité, c’est  
 “ à savoir : les dits défendeurs *devaient vendre et vendirent*  
 “ *aux dits demandeurs, savoir, à Québec, le ou vers le mois*  
 “ *d’août 1845, ce qui suit : les trois quarts indivis dans la*  
 “ *moitié sud-ouest d’un emplacement situé au faubourg St.*  
 “ *Jean de cette cité de Québec, etc. Que par le dit projet*  
 “ *d’acte il fut dit et convenu, ainsi que les parties en étaient*  
 “ *ci-devant convenues, que la dite moitié d’emplacement*  
 “ *appartient, savoir : un quart aux dits acquéreurs, et les*  
 “ *trois autres quarts ainsi vendus au dit Pierre Pichette*  
 “ *comme faisant partie de son droit de communauté avec*  
 “ *feu Joseph Hallaire, sa première épouse, et au moyen*  
 “ *du dit acte tout le dit emplacement demeurerait divisé*  
 “ *entre les parties comme suit, savoir : les dits acquéreurs*  
 “ *auraient dès maintenant et à toujours la dite moitié sud-*  
 “ *ouest, et les dits vendeurs la moitié nord-est, en par eux*  
 “ *s’arrangeant comme bon leur semblerait avec Joseph et*  
 “ *Sophie Pichette qui y ont droit chacun pour un quart*  
 “ *indivis, etc. Que la dernière vente fut ainsi faite et con-*  
 “ *clue pour le même prix que devait payer les dits deman-*  
 “ *deurs par la première vente, savoir : pour la somme de*  
 “ *vingt-six livres courant que les dits demandeurs devaient*  
 “ *payer solidairement aux dits défendeurs, etc.*

“ Les dits demandeurs, résumant tout ce que ci-dessus  
 “ récité, disent et allèguent que les dits défendeurs, savoir :  
 “ à Québec, dans le courant du mois de juillet 1845, et  
 “ ensuite dans le courant du mois d’août de la dite année,  
 “ sont convenus et ont promis vendre, et ont de fait vendu  
 “ et transporté aux demandeurs se portant acquéreurs,  
 “ savoir : les trois quarts indivis dans la moitié sud-ouest  
 “ d’un emplacement, etc

“ Et les dits demandeurs demandent acte de ce que de leurs parts ils sont prêts à consentir et signer le projet d’acte dont copie est filée avec les présentes, lequel est entre les mains de Mtre. De Foy, écuyer, Notaire, de cette cité, pour recevoir la signature et le signer en remplissant le blanc laissé pour le prix par la somme convenue entre les parties et sus-mentionnée, et de ce qu’ils offrent d’en accomplir toutes les obligations.”

Et par la dite action les demandeurs concluent à ce que les défendeurs soient condamnés à passer titre de la dernière vente ci-dessus mentionnée, sinon que le jugement de la cour vaille titre, et que les défendeurs soient condamnés à payer cent cinquante louis de dommages.

Les Appelants ont essayé de prouver les allégués de leur action par des Faits et Articles soumis aux intimés Laberge et son épouse, et par la copie des réponses des intimés Pichette et son épouse dans la cause précédente sous le no. 654 et par plusieurs témoins.

La copie de la déclaration filée à l’appui de l’exception des intimés a été admise de consentement par les appelants.

(1) Les Appelants ont fait entendre, entr’autres témoins, Mtre. De Foy, écuyer, notaire, qui a déposé comme suit, savoir : “ L’exhibit des demandeurs no. 1, filé en cette cause, m’étant exhibé, je le reconnais pour la copie d’un acte de vente que j’avais préparé comme notaire, entre les parties en cette cause, le 23 juillet 1845. Les défendeurs, Pierre Pichette et son épouse, et l’autre défendeur Laberge, se sont rendus à mon bureau à Québec, pour exécuter le dit acte. Le projet d’acte contient les accords et conventions dont les parties sont convenus ensemble, Mme. Laberge n’était pas présente, et les autres parties m’ont dit qu’elle viendrait signer soit le même jour ou le lendemain. L’acte en question a été lu aux parties pré-

---

(1) Du record, no. 36.

“ sentes avant de le signer. Etienne Laberge l’a alors signé,  
 “ et les autres parties ont déclaré ne savoir signer. De leurs  
 “ parts les parties présentes avaient donné leur consente-  
 “ ment, et si Mme Laberge eût signé, je l’aurais signé et  
 “ j’en aurais donné copie subséquemment. Mme Etienne  
 “ Laberge n’est point venu signer et Gaulin et Pichette  
 “ m’ont dit qu’elle ne voulait pas signer.—Question : Gau-  
 “ lin n’a-t-il pas toujours, à votre connaissance, persisté de  
 “ sa part à garder la part à lui vendue et échue et à s’en  
 “ faire donner un titre à tout prix ?—Réponse : Je répon-  
 “ drais que Gaulin a vraiment persisté à garder sa part ou  
 “ sa moitié, non pas en vertu du projet d’acte ci-dessus men-  
 “ tionné, mais en vertu de conventions ultérieures faites  
 “ entre Gaulin et Pichette. Pichette et Gaulin m’ont de-  
 “ mandé de faire un autre acte entr’eux qui aurait le même  
 “ effet quant à Gaulin et son épouse ; c’était environ trois  
 “ mois après le 23 juillet 1845. Gaulin avait toujours  
 “ voulu s’assurer de la moitié mentionnée au premier acte.  
 “ Entre les deux projets, j’ai vu Gaulin et Pichette deux  
 “ ou trois fois. Gaulin m’a toujours paru vouloir s’assurer  
 “ de sa moitié et Pichette y paraissait disposé. J’ai com-  
 “ pris qu’il s’agissait (et les parties me l’ont dit) de faire  
 “ céder à Pichette par Laberge et son épouse sa part  
 “ d’hérédité dans le dit immeuble. Le second acte  
 “ n’a été nullement exécuté par aucune des parties. Ce  
 “ n’a été qu’un projet qui m’avait été recommandé par  
 “ Pichette et Gaulin, et qui est resté sans suite. Laberge  
 “ et son épouse n’étaient nullement parties au second projet.  
 “ Ils considéraient le premier projet nul par défaut de la  
 “ signature de Mme. Laberge. Les dits Gaulin et Pichette  
 “ se sont désistés du premier projet d’acte, et m’ont demandé  
 “ de le faire servir entr’eux deux seulement, en raturant les  
 “ noms d’Etienne Laberge et son épouse, et j’ai fait cette  
 “ altération à l’instant et en leur présence. J’ai cru pouvoir  
 “ raturer le nom de Laberge à la réquisition de Pichette et  
 “ Gaulin, en l’absence de Laberge, attendu que précédem-  
 “ ment Laberge, dont la femme avait fait manquer le pre-  
 “ mier acte, était venu en mon étude me disant que cet

“ acte n’ayant pas eu son exécution par sa faute, il était  
 “ convenu d’en payer le coût et me le paya. Cette ten-  
 “ tative de Gaulin et Pichette de vouloir exécuter par un  
 “ nouvel acte la dite vente en faveur de Gaulin, sans le  
 “ concours de Laberge, n’a pas reçu d’exécution, et le nou-  
 “ vel acte est resté à l’état de projet. Je produis mainte-  
 “ nant les deux papiers dont j’ai parlé plus haut, du pre-  
 “ mier desquels l’exhibit no. 1, des demandeurs est une  
 “ copie exacte que j’ai comparée.—Question : Veuillez les  
 “ produire.—Réponse : Les voici ; mais je ne crois pas pou-  
 “ voir m’en départir, ni les filer en cette cause, comme je l’ai  
 “ dit ; l’exhibit no. 1, est une vraie copie de l’original tel qu’il  
 “ est aujourd’hui entre mes mains. L’original porte au bas  
 “ comme la copie la signature d’Etienne Laberge, et les  
 “ ratures en la première page correspondent aux ratures  
 “ sur l’original que j’ai expliquées plus haut. La portion  
 “ vendue à Gaulin ou entendue être vendue à Gaulin, peut  
 “ valoir environ quarante louis sans les bâtisses, c’est-à-dire  
 “ que tout l’emplacement peut valoir environ quatre-vingt  
 “ louis.

#### Transquestionné de la part d’Etienne Laberge.

“ J’ai en ma possession un projet d’acte sur des conven-  
 “ tions arrêtées en ma présence en mon bureau entre Pi-  
 “ chette et Gaulin, parties en cette cause, et ayant rapport  
 “ à l’emplacement dont il est question en cette cause. Ces  
 “ conventious ont été arrêtées et convenues entre Pichette  
 “ et Gaulin, parties en cette cause, en ma présence, et ce  
 “ sont celles qui sont couchées dans le projet d’acte entre  
 “ Pichette et Gaulin, que je ne crois pas leur avoir été lu  
 “ ensuite. Ce projet est ci-annexé et marqué Z, pièce pro-  
 “ duite avec le témoignage de Mtre. De Foy écuyer, notaire.  
 “ C’est une vraie copie de projet original que je conserve  
 “ en ma possession. D’après les discours tenus par Pi-  
 “ chette et Gaulin, parties en cette cause, en ma présence,  
 “ en mon bureau, à plusieurs reprises, je n’ai aucun doute  
 “ que les parties se désistaient et abandonnaient le projet  
 “ d’acte du 23 juillet 1845, et je n’ai pas jugé à propos d’en

“ faire un acte de résiliation au pied, parce que je le considérais imparfait, et parce que Gaulin et Pichette s’en désistaient ainsi que Laberge qui me l’a dit dans une autre occasion. Le projet d’acte du 23 juillet 1845 n’a pas été concouru par Mme. Laberge, qui n’a pas été présente à mou bureau lors de la rédaction du projet.”

Les appelants ont prouvé clairement.

1<sup>o</sup> Que le 23 juillet 1845, un projet d’acte de vente, contenant les conventions et accords entre Pierre Pichette et son épouse, vendeurs, et Edouard Gaulin et son épouse, et Etienne Laberge, acquéreurs, a été dressé par Mtre. De Foy écuyer, notaire, que ce projet n’a pas été exécuté, bien qu’il fut signé par Laberge, vu le refus de signer de la femme de celui-ci.

2<sup>o</sup> Qu’après le grand incendie du 28 juin 1845, l’appelant, dont la femme est la fille de l’Intimé Pichette, construisait sur la partie de l’emplacement à vendre une habitation temporaire, que les témoins appellent hangar, habitation qu’ils occupent encore aujourd’hui.

Mais les intimés ont de leur côté offert, à l’appui de leur défense, la preuve la plus complète qu’il soit possible de produire devant une Cour de Justice. Ils ont prouvé.

1<sup>o</sup> Que le 23 juillet 1845, Pichette et son épouse avaient donné leur consentement au projet d’acte de Mtre. De Foy, écuyer, notaire, que Laberge, l’un des Intimés, l’avait signé.

2<sup>o</sup> Qu’environ trois mois après le 23 juillet 1845, les appelants et Pichette ont fait rayer le nom de Laberge dans le projet d’acte susdit ;

3<sup>o</sup> Que plus tard encore, dans une action à la Cour du Banc de la Reine no. 654, les appelants ont poursuivi non pas tous les intimés dans la présente cause pour leur faire compléter l’acte du 23 juillet 1845, mais seulement deux des intimés, Pichette et son épouse, pour leur faire exécuter acte, non pas des conventions du 23 juillet 1845, mais de nouvelles conventions faites entr’eux, les Appelants et Pichette et son épouse seulement ;

4<sup>o</sup> Que ces nouvelles conventions alléguées volontairement par les appelants dans leur déclaration en la cause no. 654, ne correspondent pas aux conventions du 23 juillet 1845, en ce que l'objet vendu n'est pas le même, étant dans le premier acte la moitié de la moitié, et dans la déclaration des demandeurs les trois quarts de la moitié de l'emplacement ; que de plus, d'après les premières conventions, les acquéreurs s'obligeaient de régler avec deux mineurs pour leurs parts indivises dans cet emplacement, et qu'au contraire, d'après les appelants, ce sont les vendeurs, qui s'obligent à régler avec les deux mineurs.

5<sup>o</sup> Que Laberge a pleinement renoncé aux droits à lui acquis par les conventions du 23 juillet 1845, et que de leur côté les autres parties contractantes l'ont entièrement et pleinement déchargé des obligations par lui contractées envers eux par ces conventions.

En présence de ces faits que pouvait faire la Cour du Banc de la Reine ? Pouvait-elle prendre sur elle de faire revivre par son jugement des conventions que les parties ont bien voulu elles-mêmes anéantir ou du moins modifier à les rendre méconnaissables ? Pouvait-elle, lorsque les Appelants eux-mêmes avaient fait rayer du projet d'acte du 23 juillet 1845, le nom d'Etienne Laberge, avec son consentement, condamner par son jugement Etienne Laberge à venir de nouveau signer le même projet d'acte ; enfin la cour, quand bien même elle aurait pu être d'avis que Pichette avait bien vendu une partie d'immeuble aux Appelants, pouvait-elle faire autrement que de renvoyer leur action fondée sur des convention qui ont été anéanties, savoir, les conventions du 23 juillet 1845, sur lesquelles seules les appelants fondaient leur action ? Le jugement de la cour dans des matières importantes comme les ventes d'immeuble, ne pouvait être basé seulement sur des présomptions et l'opinion que la cour avait pu se former dans la cause no. 654, sur des faits sur lesquels les intimés ne s'étaient pas défendus, ne pouvait servir de base à son jugement dans la présente cause.

EN APPEL.—LABERGE et son épouse n'ont point comparu.

En mars 1848 le jugement de la Cour du Banc de la Reine déboutant les demandeurs a été confirmée à la majorité de trois juges contre deux.

QUELQUES OBSERVATIONS SUR CETTE DÉCISION.

Dans la Cour du Banc de la Reine comme dans la Cour d'Appel, le jugement n'a pas été motivé sur le désistement par les parties de la vente du 23 juillet 1845, mais sur d'autres considérations que nous avons indiquées plus haut, et que nous allons développer d'avantage. Nous aurions désiré, dans ce rapport, réduire la discussion au seul point de droit qui ait été vraiment décidé, savoir, le point tant débattu et tant controversé de l'effet de la promesse de vente et de la vente verbale, et en élaguer les matières de fait de peu d'importance qui s'y rattachent, d'autant plus qu'elles n'ont point servi de base au jugement rendu en appel. Mais la crainte d'être accusés d'inexactitude, nous a forcés de mettre les questions de fait en regard les unes des autres ; mais sans nous arrêter à les discuter, nous passerons de suite à la considération de la question de droit résolue par ce jugement.

Dans cette instance, de l'aveu de toutes les parties, il y a eu vente verbale conclue et arrêtée.

Également, de l'aveu de toutes les parties, un acte contenant les conventions intervenues entre elles a été rédigé, et signé de toutes, sauf la femme Laberge, qui devait aussi le signer, qui l'eut fait à l'époque de sa rédaction sans un empêchement fortuit, et qui subséquemment, sans autre raison que sa volonté, s'y est ensuite obstinément refusé.

Un autre point incontestablement établi, est la prise de possession par Gaulin et son épouse de l'immeuble vendu. Les faits ainsi analysés, les questions qui se sont présentées dans la cause sont :

1° N'y a-t-il pas eu une promesse de vente, provenant du consentement réciproque des parties sur la chose et le prix ?



2° N'est-il pas intervenu entre les parties une vente verbale avec promesse de passer contrat, et cette vente verbale est-elle obligatoire ? y a-t-il là contrat parfait, absolu et sans retour ?

3° Les demandeurs avaient-ils l'action pour se faire donner titre ou simplement pour dommages intérêts (1) ?

4° La vente d'immeubles, tant qu'elle n'est pas suivie de la confection de l'acte, n'est-elle rien autre chose qu'un pourparler, dont chacune des parties puisse ce désister.

En un mot la question peut encore se résumer ainsi : la vente verbale d'immeuble est-elle obligatoire, ou ne l'est-elle pas ?

Peu de questions ont été plus controversées que celle-là. M. Troplong, dans son commentaire sur la Vente, tome premier, no. 114 et suivans, a, pour ainsi dire, recueilli, comparé et analysé toutes les opinions sur la matière. Trois opinions, dit-il, s'étaient formées dans l'ancien droit sur les promesses de vendre, mais (remarquons-le-bien) toutes étaient obligatoires.

1° Les uns pensaient que la promesse de vendre ne pouvait donner lieu qu'à des dommages intérêts en cas d'inexécution. (Philippe Dèce, dont l'opinion est rapportée dans Tiraq. Angel., cité par le même. Voët, *de cont. empt.* no. 2.)

2° D'autres voulaient que le promettant put être contraint à passer contrat, et que faute par lui de le faire, la sentence servirait de titre pour saisir la chose, et s'en mettre en possession. (Pothier, no. 840 ; un arrêt du parlement de Paris du 26 mai 1658, sur les conclusions conformes de M. l'avocat général Talon rapporté au Journal du Palais, t. 1, liv. 9, ch. 45.)

---

(1) Les demandeurs avaient conclu sous l'alternative de passer titre, ou de payer les dommages intérêts.

3° Une troisième opinion, peu différente de la précédente, voulait que celui au profit de qui la promesse de vendre était faite, pût, en offrant le prix convenu, demander *rectâ viâ* la délivrance de la chose. (Fachin, Cont., liv. 2, c. 7, 8. Boerius, *Decis.* 183, no. 14 ; Tiraq., *de ret conv.* no. 61 ; Voët, *de cont. empt.* no. 2.)

Ces diverses opinions qui s'accordent à regarder la promesse de vente comme obligatoire, s'appliquent à *fortiori* à la vente verbale, telle que celle dont est question en cette instance.

Car après tout, il y a ici plus que la promesse synallagmatique, par laquelle l'une des parties se serait obligée à vendre et l'autre à acheter moyennant un prix convenu, de telle sorte, dit M. Troplong, qu'il ne resterait plus qu'à passer acte de la vente ainsi préparée. L'acte était même en partie exécuté, et la tradition avait eu lieu. Il y a longtemps qu'il n'est plus besoin de refuter l'axiome, si peu applicable au cas, *nemo præcisè potest cogi ad factum.*

Au no. 116, M. Troplong, dont nous analysons ici l'admirable commentaire, résout ainsi la question.

“ Disons donc que le promettant sera obligé à tenir sa parole, et qu'en cas de refus, il pourra être contraint, soit à passer contrat comme le veut Pothier, soit à faire, *rectâ viâ*, délivrance de la chose, ce qui me paraît plus direct et non moins légal. C'est ainsi que la question a été envisagée par la cour royale de Paris, par arrêt du 10 mai 1826. Vide Dal., 27, 2, 125. M. Duranton, t. 16, no. 49.”

Comme exception à la règle générale, il cite le cas où la promesse a été faite avec limitation de temps : il y a déchéance à l'expiration du terme, sauf la mise en demeure, (Vide Pothier, Vente, no 481. Duranton, t. 16, no. 58.) Il discute la question de savoir si le prix doit être fixé, et conclut que la promesse, sans fixation de prix, ne doit guères être regardée que comme un simple pourparler. (V. Pothier, vente, no. 481, 482 ; Arg. de la loi 49, § 8, Dig.

*De lege.* Duranton, t. 16, no. 57.) Dans ce qui précède, M. Troplong n'a envisagé que la promesse uni-latérale de vendre ; au no. 125, il traite de l'effet de la promesse synallagmatique, à laquelle il attribue une force bien autrement obligatoire, au point que souvent elle équivaut à une vente actuelle, irrévocable et définitive, à la quelle il ne manque que l'acte futur qui doit s'y joindre, pour la consolider et en établir la preuve. Voir Dumoulin, sur Paris, des Censives, § 78 ; Glose 1, no. 82 ; Idem, conseil no. 30, no. 7. Henrys, vol. 2, liv. 4, ch. 6, 9, 40, p. 333, no. 4. Bretonnier sur Henrys, vol. 2, p. 334. Catelan, t. 2, liv. 5, ch. 4. Dictionnaire des arrêts, v. vente, no. 49. Ferrière, vo. promesse de vente. Bretonnier vol. 2, p. 332. Boniface, t. 2, p. 212. Brillouin, D. des arrêts, vo. vente promise. Danty, p. 740. Toullier, t. 9, no. 92. Cochin, t. 6, 4, 160. Fenet, t. 14, p. 115.)

Les autorités sus-citées s'accordent toutes à considérer la promesse de vente comme obligatoire, et elles ne diffèrent entre elles que sur la question de savoir si elle se résout en dommages-intérêts, ou en obligation de passer contrat.

“ Il y avait cependant,” dit-il dans une note, “ des auteurs,” et ce sont ces auteurs qu'a suivis la cour d'appel, “ qui pensaient que ces ventes n'étaient pas parfaites tant que le contrat authentique n'était pas rédigé. Ils supposaient que les parties avaient voulu faire dépendre leur engagement de la condition suspensive de la rédaction d'un acte authentique.” Suivant ces auteurs, cette condition suspensive était toujours sous-entendue, tandis que suivant M. Troplong et les jurisconsultes les plus accrédités cette condition devait être formellement exprimée. Que ceux qui veulent approfondir cette question, relisent et méditent M. Troplong, v. 1, no. 18 et 19.

Suffit-il, (1) pour supposer cette condition suspensive, que les parties aient manifesté l'intention qu'un acte serait ré-

---

(1) M. Troplong, vente no. 18.

digé ? Telle est la question que se sont fait les interprètes ; et il leur a paru que les parties ne pouvaient être censées avoir dérogé à la règle du droit des gens, que le simple consentement, même verbal, suffit dans la vente, qu'autant qu'elles auraient voulu *clairement* que la vente fut suspendue jusqu'à la rédaction du contrat. La convention de rédiger un contrat n'est qu'une mesure précautionnelle intervenue pour conserver la preuve de la vente, opinion, dit Mornac, toujours suivie en France, et restée indubitable au barreau, dans la pratique et dans l'école.

Les parties peuvent se contenter d'une vente verbale ; et s'il n'y a pas de doute sur l'existence du consentement réciproque, quant bien même le consentement n'aurait été exprimé que par des paroles non recueillies par écrit, la vente n'en serait pas moins parfaite,.....En matière de vente, autre chose est le contrat, autre l'instrument de ce contrat.....L'écriture n'est donc requise dans la vente que pour la preuve. Mais quand la vente est AVOUÉE, aucune des parties ne peut se refuser, à son exécution.....Il n'y a d'exception à ceci, que le cas d'une stipulation expresse de pouvoir se démettre jusqu'à la rédaction du contrat.....

Telle est l'opinion ouverte par Balde, sur la loi 17, c. *de transact* ; Mornac ; Huberus, *de cont. empt.* nos. 2 et 3. Vinnius, *de empt. vend.* no. 10 ; Boutaric, Catelan, Portalis, Grenier, Duranton, t. 10, no. 87, et t. 16, no. 39. Tel ne paraît pas être le sentiment de Pothier dans ses *Pand.*, t. 1, p. 488, no. 7 ; Ducaurroy, Dalloz, vente, p. 844, no. 9, et p. 145, noté 1, etc.

On est forcé d'admettre que la marche de la jurisprudence et de la législation, d'accord avec les besoins des temps modernes qui exigent la plus grande facilité dans les transactions, a évidemment été partout de donner un effet obligatoire à la vente verbale. La majorité de la cour d'appel, en déclarant que la vente verbale ne peut donner lieu à l'action pour faire passer titre ou en dommages-intérêt et que, pour se servir d'une expression de M. Dalloz, elle est toujours

résoluble, a donc fait un pas rétrograde vers des idées qui ont vieilli, vers lesquelles les meilleurs esprits ne se sont pas rangés, et qui ne comptent, sous l'empire du code, que quelques arrêts isolés contre lesquels on s'est universellement recrié (1).

Il est juste pourtant de dire que dans la vente verbale, on doit s'assurer si ce que l'on représente comme la loi des parties, est réellement un contrat investi de tous les élémens de perfection, ou une suite de pourparlers sujets à confirmation. Tout dépend à cet égard des circonstances, et l'on doit concevoir quel rôle les matières de fait doivent jouer dans l'appréciation de l'étendue de la convention. Dans cette discussion, la matière de fait a due être écartée, pour ne traiter que la question abstraite de l'effet de la vente verbale telle qu'elle a été posée.

Dans cette occasion comme dans tant d'autres, le vice de notre organisation judiciaire s'est montré à nu (2) : Dans la cour du B. R. trois juges ont entendu la cause. L'un voulait maintenir la vente, l'autre la rejeter comme non obligatoire en loi, le troisième comme non prouvée.

En appel, où il y avait cinq juges, il a été unanimement admis que la vente était avouée des parties, trois l'ont jugée non-obligatoire, et deux l'ont jugée obligatoire : ensorte qu'avec une autre combinaison du personnel de la cour d'appel l'on aurait eu un jugement conforme à l'opinion de M. Troplong, qui aurait maintenu la vente verbale, à une majorité de quatre contre un (3). Cette importante question ne se trouve donc pas encore fixée en jurisprudence par le jugement de la cour d'appel.

---

(1) M. Troplong n<sup>o</sup>. 18, p. 33, sur un arrêt de la cour de Bourges.

(2) C'est une observation qu'on ne saurait trop répéter, comme le *delenda est carthago* du sénateur Romain.

(3) Savoir deux de la cour du B. R., l'un d'eux ayant déclaré qu'il adoptait l'opinion de Troplong, mais que la vente n'était pas prouvée, et les deux juges de la minorité de la cour d'Appel.

QUÉBEC.—Banc de la Reine, avril 1848, no 314.—ST. AUBIN  
demandeur, vs. FORTIN défendeur.



Jugé que l'extension du délai accordé au débiteur principal par le créancier opère novation quant à la caution et la libère.

MM. Les Juges BOWEN, PANET, BEDARD pour l'affirmatives.

M. Le JUGE-EN-CHEF pour la négative.

Par acte d'obligation du 24 décembre 1837, le nommé P. O. Leclaire, marchand, reconnût devoir et promit payer au nommé Marcel St. Aubin, demandeur, un an après la passation du dit acte, la somme de £205 17s. 0½d., et le nommé Abondance Fortin, défendeur, intervint au dit acte comme caution simple de Leclaire en faveur de St. Aubin. L'an expiré, St. Aubin ne fit aucune demande de cette somme soit à Leclaire, soit à sa caution Fortin. Mais plus tard, savoir le 2 novembre 1839, Leclaire consentit un autre acte d'obligation en faveur de St. Aubin pour la somme de £50, et par cet acte le créancier St. Aubin s'engagea à donner quatre années de délai à son débiteur pour le paiement de l'obligation premièrement citée. Leclaire étant devenu insolvable, St. Aubin s'adressa à la caution qui se prétendit déchargée par la prolongation du délai ainsi accordé au débiteur principal, à son insçu. Sur cette contestation, intervint en faveur du défendeur le jugement qui suit :—

.....Attendu que la caution est déchargée de son obligation par la novation faite de l'obligation principale par le créancier avec son débiteur, attendu que le débiteur principal, P. O. Leclaire, en l'obligation en date du vingt quatre décembre mil huit cent trente-sept, duquel était intervenu comme caution le défendeur en cette cause, s'est depuis, savoir : par obligation du deux de novembre mil huit cent trente-neuf, obligé envers le même créancier, savoir, le demandeur en cette cause, en une plus grande

somme, la première comprise, et payable à autres termes que ceux qui étaient en l'obligation du 24 décembre 1837, le défendeur ne s'étant pas obligé en cette seconde obligation, il s'y est opéré novation, et extinction de la dette créée le 24 déc. 1837, à laquelle seule le défendeur était tenu, la cour renvoie la présente action.....

La majorité de la cour s'est fondée sur ce que la seconde obligation avait opéré novation quant à la caution : et en effet c'est là toute la question. Elle s'est appuyée de l'opinion de M. Argou, vol. 2, p. 451, qui dit : “ à l'égard des cautions, souvent la novation, quoiqu'imparfaite, sert à leur décharge : ce qui est toujours vrai, lorsque par une seconde obligation on proroge le terme de la première.” Despeisses a aussi été cité. On y lit vol. 1, p. 671, no. 8 : “ La caution n'est pas déchargée de son obligation par la prorogation du terme porté par la première obligation faite par le créancier à l'insçu de la caution.....parce que telle prorogation n'induit aucune novation,” ce qui est contraire à l'opinion d'Argou, qui induit la novation de la simple prorogation du délai. Mais à la page 686, no. 42, la cour a trouvé tous rédigés les motifs de son jugement : “ La caution est déchargée de son obligation par la NOVATION faite de l'obligation principale par le créancier avec son débiteur. Ainsi un débiteur en l'obligation duquel était intervenue une caution, s'étant depuis obligé envers le même créancier en plus grande somme, la première comprise, et payable à autres termes que ceux qui étaient en la première obligation, la caution ne s'étant point obligée en cette seconde obligation, bien que le créancier eût stipulé expressément que c'était sans préjudice et novation de la première obligation se trouve déchargée.”

Il s'agit ici de faire une distinction du cas où il y a une novation parfaite, qui est celui cité par Despeisses p. 668, et dans lequel la caution est déchargée sans aucun doute, du cas où il n'y a qu'une simple prolongation de délai, et par conséquent, une novation imparfaite. Le dernier cas est le seul qui mérite d'être discuté, et qui d'après l'exposé des

faits a dû être jugé en la présente cause. La cour, en motivant son jugement sur l'autorité de Despeisses, p. 686, qui suppose une novation parfaite, a fait une pétition de principes, a mis en fait ce qui était en question, a supposé une novation complète, tandis qu'il eut été plus correct de dire que la simple prorogation du délai était, quant à la caution, une novation imparfaite opérant sa décharge suivant l'opinion d'Argou (1).

POTHIER, obligation, no. 406.

“ La caution est déchargée, lorsque le créancier s'est mis par son fait hors d'état de lui pouvoir céder ses actions contre quelqu'un des débiteurs principaux, auxquels la caution avait intérêt d'être subrogée.”

ARGOU, vol. 2, p. 380, dit :—

“ Si l'obligation contient un terme, le créancier qui le proroge sans le consentement des cautions, les décharge malgré lui de leur cautionnement.”

JUSSIEUX DE MONTLUEL.—Instruction facile sur les conventions, titre 23, novation, page 339, dit :—

“ L'on distingue deux sortes de novation, la novation parfaite et l'imparfaite, ect.

“ La novation imparfaite ne sert qu'à décharger les cautions ; elle a lieu, si le terme est prorogé ; si la dette est changée en constitution de rente, etc.”

IDEM.—Titre XV, page 304.

“ Si l'obligation est payable en tel temps, et que le créancier laisse passer ce temps sans poursuivre le débiteur, la caution n'est pas déchargée, parce quelle peut le poursuivre elle-même pour qu'il paie. Mais si après le terme expiré

---

(1) Voir aussi Rép. Novation, p. 235, col. 2. Bourjon, vol 2, p. 436. Basnage des Hyp., p. 535 et suiv. Héricourt, vol 2, Mémoire 12, p. 187. Bell's commentaries p. 361



le créancier en accorde un autre, la caution ne peut plus agir contre le débiteur, c'est un nouveau dépôt que le créancier remet. Il ne peut en le remettant charger la caution d'en répondre sans qu'elle s'y engage de nouveau. Lui ôtant le droit d'obliger le débiteur au paiement, et la liant de ce côté là, il la délie de l'autre."

La minorité de la cour a soutenu que la simple prolongation du délai n'opérait aucune novation quelconque, par conséquent ne libérait point la caution, et s'est appuyée des autorités suivantes :—

Pothier, Oblig. no. 406, 414, 457.

Rép. de Jur., vo. caution.

Dalloz, caution, no. 231-3.

Trop., Cautionnement, no. 575.

Vinnius—*Selectæ Quest.* lib. 2, 10, 42.

Fachinæus—Controv. 11, Cout. 88.

Mering, c. 20, § 12, no. 2 et 3.

