

Technical and Bibliographic Notes / Notes techniques et bibliographiques

The Institute has attempted to obtain the best original copy available for filming. 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 filming, are checked below.

L'Institut a microfilmé le meilleur exemplaire qu'il lui a été possible de se procurer. 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 filmage sont indiqués ci-dessous.

Coloured covers/
Couverture de couleur

Coloured pages/
Pages de couleur

Covers damaged/
Couverture endommagée

Pages damaged/
Pages endommagées

Covers restored and/or laminated/
Couverture restaurée et/ou pelliculée

Pages restored and/or laminated/
Pages restaurées et/ou pelliculées

Cover title missing/
Le titre de couverture manque

Pages discoloured, stained or foxed/
Pages décolorées, tachetées ou piquées

Coloured maps/
Cartes géographiques en couleur

Pages detached/
Pages détachées

Coloured ink (i.e. other than blue or black!)/
Encre de couleur (i.e. autre que bleue ou noire)

Showthrough/
Transparence

Coloured plates and/or illustrations/
Planches et/ou illustrations en couleur

Quality of print varies/
Qualité inégale de l'impression

Bound with other material/
Relié avec d'autres documents

Continuous pagination/
Pagination continue

Tight binding may cause shadows or distortion along interior margin/
La reliure serrée peut causer de l'ombre ou de la distorsion le long de la marge intérieure

Includes index(es)/
Comprend un (des) index

Title on header taken from: /
Le titre de l'en-tête provient:

Blank leaves added during restoration may appear within the text. Whenever possible, these have been omitted from filming/
Il se peut que certaines pages blanches ajoutées lors d'une restauration apparaissent dans le texte, mais, lorsque cela était possible, ces pages n'ont pas été filmées.

Title page of issue/
Page de titre de la livraison

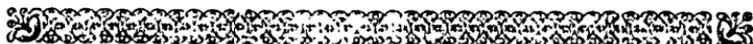
Caption of issue/
Titre de départ de la livraison

Masthead/
Générique (périodiques) de la livraison

Additional comments: /
Commentaires supplémentaires:

This item is filmed at the reduction ratio checked below /
Ce document est filmé au taux de réduction indiqué ci-dessous.

10X	12X	14X	16X	18X	20X	22X	24X	26X	28X	30X	32X
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									



REVUE
DE LÉGISLATION
et de Jurisprudence.

No. 1351 de 1846.

MONTREAL.—Cour des Banqueroutes, et Cour du Banc de la Reine.—MARTIGNY, failli; et ARCHAMBAULT, Opposant, et LIONNAIS et autres, Syndics.



Un acquet, dont le prix a été payé par la communauté, ne cesse pas d'être sujet au douaire coutumier; et la douairière n'est pas tenue du coût des améliorations faites sur cette immeuble par la communauté.

Dame Julie Archambault, épouse de H. L. de Martigny, failli, s'était opposé à la vente de partie des biens cédés par son époux aux syndics à sa banqueroute: elle alléguait l'existence d'un douaire coutumier, et réclamait pour elle la jouissance et usufruit, sa vie durant, et pour ses enfans la propriété de la moitié de l'immeuble ainsi cédé.

A cette opposition, les Syndics opposèrent deux moyens de contestation. Ils prétendirent d'abord que l'immeuble dont était question, la seigneurie de Ramsay, quoiqu'acquis avant le mariage de Martigny, n'était pas par sa nature un immeuble sujet au douaire cou-

tumier, attendu que le prix d'acquisition en était entièrement du à l'époque du mariage, et qu'ayant été subséquemment en grande partie payé des deniers de la communauté, cet immeuble était, à proprement parler, un conquet de communauté; et conséquemment non sujet au douaire. Ils alléguaient encore, que dans tous les cas, les douairiers devaient rembourser à la communauté, représentée dans l'espèce par les Syndics, le prix d'acquisition ainsi acquitté par la communauté, et les impenses et améliorations faites pendant sa durée.—L'opposante fit des réponses générales à ces exceptions.

Le 16 janvier 1846, après une audition en droit, ces exceptions furent déboutées comme non fondées en droit, (M. Badgley J. C. siégeant.) Les Syndics appelèrent de cette décision à la Cour du Banc de la Reine, où elle fut confirmée, en octobre 1846.

Vallières de St. Réal, président :

Les Appelans, nommé Syndics à la banqueroute de Hugues Lemoine de Martigny ont annoncé la vente des fonds du banqueroutier et nommément des fief et seigneurie de Ramsay, avec les moulins, bâtisses, manoir seigneurial et autres accessoires du dit fief.

Dès avant cette mise en vente, le Sr. Lemoine de Martigny était décédé.

Puis la Dame Julie Archambault, sa veuve, tant en son propre nom que comme tutrice aux enfans mineurs du dit défunt et d'elle, s'est pourvu par opposition *afin de distraire*, pour la moitié des dits fief et seigneurie, moulins, bâtisses et dépendances, et de tous leurs accessoires, savoir *l'usufruit* pour l'opposante et la propriété pour ses dits enfans, à titre de *douaire coutumier*.

Elle allègue son mariage avec le Sr. de Martigny célébré à St. Hyacinthe le 4 février 1822.

Elle reclame le douaire coutumier pour elle et ses enfans nés du dit mariage.

Elle allègue que lors de son mariage avec feu M. de Martigny, il était propriétaire et en possession

depuis le ou vers le 31 décembre 1818, de la seigneurie de Ramsay, avec manoir seigneurial et autres bâties, moulins à scie et à moudre et avec les privilèges seigneuriaux, rentes et autres droits en dépendans.

Que M. de Martigny est décédé à St. Hugues le ou vers le 1er de février 1845.

Que l'opposante fut nommée tutrice aux enfans d'elle et du dit défunt son mari le ou vers le 7 de mars 1845.

Qu'elle a renoncé pour elle même à la communauté entr'elle et feu M. de Martigny par acte du 18 mars, 1845, insinué le 24 du même mois.

Renonciation pour les mineurs à la succession de M. Martigny leur père par acte du 25 mars, insinué le 26 du même mois.

Conclusions en distraction du dit douaire, en usufruit pour l'opposante et *en propriété* pour ses dits enfans, avec dépens.

Défenses des Syndics à l'opposition de la Dame veuve de Martigny.

1er. Que la seigneurie de Ramsay n'est point affectée au douaire coutumier que reclame l'opposante.

Que le dit immeuble n'est qu'un *conquêt* de la communauté d'entre l'opposante et feu son mari à laquelle elle a renoncé pour elle et ses dits enfans.

Que cette seigneurie fut acquise par le banqueroutier du nommé Jenkins par acte du 31 décembre 1818, pour le prix de £2000, portant intérêt jusqu'au payement.

Qu'à l'époque du mariage du banqueroutier avec l'opposante le ou vers le 4 février 1822, le dit banqueroutier devait l'intégralité du prix de la dite seigneurie avec £150 d'intérêts échus.

Qu'à la même époque *la dite seigneurie n'avait pas* augmenté en valeur, que le dit banqueroutier était dès lors comme il a toujours été depuis *insolvable*, n'ayant aucuns biens quelconques:—Et que le prix de la dite seigneurie n'a commencé à être payé en partie que *pendant le dit mariage* et la ci-devant communauté d'entre l'opposante et le banqueroutier; et que les sommes payées en déduction du dit prix de

vente par la dite ci-devant communauté excèdent £5000, y compris £300 pour frais de poursuites, saisies et appels : enfin qu'il est encore dû £400 pour le quint sur la vente de la dite seigneurie.

Que des impenses et améliorations au montant de £6000 ont été faites sur la dite seigneurie durant la dite communauté et au dépens d'icelle.

Conclusion.—Que par le jugement.....il soit adjugé que la dite seigneurie est de fait un conquet de la dite ci-devant communauté, et n'est point sujet au douaire coutumier que reclame l'opposante, que l'opposition soit renvoyée et la vente ordonnée avec dépens.

2e. Autre exception.

Que l'immeuble (seigneurie) en question ne pourrait être affecté au douaire coutumier réclamé par l'opposante, que sous la déduction des sommes en capital, intérêts, frais, dépens et charges acquittées par et durant la ci-devant communauté de l'opposante avec son mari, dues par et sur le dit immeuble :

Que moyennant de même le remboursement, des impenses et améliorations faites durant la dite communauté sur le dit immeuble, ou dans l'étendue de la dite seigneurie, et moyennant l'acquiescement par la dite opposante de moitié des charges ou dettes dues sur la dite seigneurie :

Qu'à l'époque de son mariage avec l'opposante, le dit banqueroutier était insolvable et l'a toujours été depuis et ne possédait aucun autre bien que la dite seigneurie par lui acquise de Gilbert Jenkins pour le prix de £2000 par acte du 31 décembre 1818 :

Qu'au 1er février 1822, lors de son mariage avec l'opposante, le Sr. de Martigny n'avait payé aucune partie du prix d'acquisition de la dite seigneurie et qu'il devait alors, en capital et intérêts pour le dit prix d'acquisition, la somme de £2150 :—

Que durant sa communauté avec l'opposante, le Sr. de Martigny a payé en capital et intérêts des sommes au montant de £5000, y compris £300 de frais et dépens pour parvenir à l'acquiescement, en tout ou en partie du prix d'acquisition de la dite seigneurie prétendue affectée au dit douaire :

Que l'opposante *ès dits noms*, ayant renoncé à la communauté d'entre elle et le dit feu M. de Martigny et à sa succession, ne peut avoir droit au douaire qu'elle réclame, *qu'en par elle remboursant aux dits syndics*, saisis des droits du Sr. de Martigny la moitié des dits £5000 avec intérêt de la date des payemens :

Qu'en outre le Sr. de Martigny, durant sa communauté avec l'opposante, a fait en différens temps des *améliorations* au montant de £6000 sur le dit immeuble *ou dans l'étendue de la dite seigneurie* qui en ont augmenté la valeur, savoir, constructions, moulins à scie et à moudre, chaussées, manoir, granges, étables, bâtisses et dépendances, clôtures, canaux, fossés, chemin, et défrichemens, dépendances et accessoires de la dite seigneurie :

Que la dite opposante *ès dits noms*, ayant renoncé comme susdit, *ne peut avoir droit au douaire*, qu'en par elle remboursant aux dits Syndics, non seulement moitié de la dite somme de £6000, pour améliorations et impenses, mais aussi l'intérêt sur icelle :

Qu'il est dû sur la dite seigneurie £400 pour quint réclamé par la Couronne, dont l'opposante doit payer la moitié avant d'obtenir le dit douaire, avec aussi la moitié de toutes les dettes, résidu du prix et toutes *charges dues* sur la dite seigneurie.

Conclusions.—Si le douaire à lieu, que ce soit à la charge par l'opposante de payer et rembourser aux dits Syndics :

1o. La dite somme de £2500 moitié du prix de vente de la dite Seigneurie, en principal et intérêts, avec intérêt depuis la date des différens payemens.

2o. La dite somme de £3000, pour moitié des impenses et améliorations avec intérêt à compter des payemens.

3o. La moitié de toutes les dettes, charges et autres choses dues sur et par la dite seigneurie.

Plus, les Syndics ont nié les allégués de l'opposante.

Quant au premier chef d'exception, il n'est pas vrai que la seigneurie de Ramsay soit un *conquêt* de la communauté d'entre feu M. de Martigny et la Dame sa veuve, puisqu'il est constant que le Sr. de Martigny

en avait fait l'acquisition dès le 31 décembre 1818, et qu'il n'épousa l'opposante que quatre ans après, le 4 février 1822. Il n'est donc pas vrai que cette seigneurie n'est pas sujette au douaire coutumier, et par conséquent ce premier chef d'exception ne peut se soutenir.

Quant au second chef d'exception qui consiste,

10. En ce que le prix de vente de la seigneurie de Ramsay au montant de £5000 a été entièrement payé par M. de Martigny depuis son mariage avec l'opposante.

20. En ce que depuis son mariage avec l'opposante, feu M. de Martigny a fait sur et dans la dite seigneurie de Ramsay des améliorations au montant de £6000. Remarquons d'abord que les appelans sont aux droits du feu Sr. de Martigny ou plutôt de sa succession et qu'ils ne peuvent opposer à la Dame de Martigny que les mêmes exceptions et défenses dont les héritiers de feu M. de Martigny pourraient se servir contre elle. Ainsi les intérêts accumulés par la demeure et négligence de feu de Martigny doivent être supportés par lui et par les appelans qui le représentent. Il en est de même des frais de poursuite et de contrainte. Car ces frais sont la peine du téméraire plaideur, c'est-à-dire de feu M. de Martigny et des appelans que la loi a mis à sa place.

Quant au prix d'acquisition de la seigneurie de Ramsay, c'était non une dette réelle immobilière due par cette seigneurie, mais une dette mobilière, et personnelle du défunt M. de Martigny et qui comme telle est tombée dans la communauté d'entre lui et l'intimée, à laquelle la dite intimée a renoncé tant pour elle que pour ses enfans pour s'en tenir au douaire, quoique les dettes immobilières, comme les rentes foncières et constituées antérieures au mariage soient des charges du douaire et le diminue de plein droit.

Le Maître sur Paris p. 311, " il est de jurisprudence constante que les dettes mobilières, telles que le prix de vente d'un fonds, ne diminuent pas le douaire. Tronçon sur l'article 247 de Paris. — N. D. V. Douaire, s. 8, 9, no. Duplessis. même doctrine."

Duplessis, et Renusson soutiennent même à l'égard des *rentes* antérieures au mariage et qui diminuent le douaire, que si le mari les a acquittées avant l'ouverture du douaire elles ne sont plus considérées et ne le diminuent plus. Il est vrai que ce sentiment est combattu par d'autres auteurs tel que Lemaitre p. 312. Mais cette différence d'avis n'a rapport qu'au *dettes immobilières* et tous les auteurs sont d'accord que *les dettes mobilières* ne diminuent pas le douaire : il y a un arrêt du 24 juillet 1609, rapporté par Mornac, vol. 4, arrêt 346. La raison pourquoi *les dettes passives immobilières* diminuent le douaire, c'est par réciprocité, parce que les dettes actives immobilières augmentent le même douaire. Ce qui ne reçoit aucune application aux dettes mobilières qui n'ont aucun effet sur le douaire. Il est bien vrai qu'il est dû récompense pour le prix de l'héritage acquis par l'un des conjoints avant le mariage, lorsque comme dans le cas qui nous occupe, le prix en a été payé par la communauté ; mais quand cet immeuble appartient au mari et quand la femme renonce à la communauté, comme dans la cause actuelle, les deux qualités de créancier et de débiteur se trouvent réunies dans la personne du mari et se détruisent mutuellement par l'effet de la confusion. Par l'évènement, il se trouve que le mari a payé sa propre dette. Quant aux impenses et améliorations faites par le mari sur l'héritage sujet au douaire, on a jugé que les enfans ne sont *pas tenus* à rembourser les améliorations qui ont été faites sur l'héritage sujet au douaire, par un *acquéreur de bonne foi*, il y en a arrêt du 7 septembre. (Fournet sur Paris, Auzanet sur Paris et Laurière sur Paris) 1640, dont fait mention Lemaitre p. 311. Cependant la cause de cet acquéreur de bonne foi est tout autrement favorable que celle des appelans, car les appelans sont aux droits du mari et père, M. de Martigny, qui ne pouvait ignorer que sa seigneurie de Ramsay était chargée de ce douaire et n'a pu par son fait y porter préjudice sans une violation manifeste de l'obligation contractée par le fait de son mariage envers l'intimée et ses enfans qu'elle représente.

Quelques auteurs tiennent à la vérité, contrairement à l'arrêt du 7 septembre 1601, rapporté par Papon arrêts, p. 899, que les enfans douairiers sont tenus à la restitution des deniers que le père a empruntés *pour réparer une maison sujette au douaire*, mais l'on tient en même temps que les douairiers ont un *recours* en pareil cas sur les *autres biens de leur père* du jour du mariage. Vide Lemaitre, p. 311.—

Ainsi l'exception *d'impenses* et *améliorations* serait inutile aux appelans en ce cas, puisqu'il leur faudrait rembourser d'une main ce qu'ils auraient retenu de l'autre. Donc si le mari a réparé de ses deniers le fonds sujet au douaire, les héritiers ou représentans n'en doivent pas moins le douaire sans déduction de ces réparations.

Il y a des *impenses nécessaires*, d'autres sont seulement utiles, enfin il est des impenses qui ne sont que *voluptuaires* ou d'agrément et les appelans n'expriment pas par leurs exceptions si les impenses qu'ils réclament sont voluptuaires, utiles ou nécessaires.

Toutes ces améliorations sont comprises dans le terme générique *d'augmentations*.

Or si nous en croyons Lemaitre p. 295, *les augmentations* faites par le mari sur l'héritage sujet au douaire *ne doivent pas être comprises*. Il avoue que l'arrêt de septembre 1640, a jugé le contraire, mais il n'en approuve pas la décision, et il en donne pour raison que ce serait laisser au mari la liberté d'avantager sa femme pendant le mariage. Cependant Duplessis sur Paris, c. 2, s. 3, observation 9e, et Lebrun, des successions, sont d'opinion *conforme à l'arrêt*, et la raison qu'en donne Lebrun, c'est que la coutume ne donne pas à la femme pour son douaire, *un certain héritage*, mais elle lui donne *la moitié des propres* qu'avait le mari avant le mariage et de ceux qui lui viennent en en ligne directe pendant le mariage, ainsi, dit-il, la coutume lui donne une *espèce d'universalité* de droits, laquelle est beaucoup *plus susceptible d'augmentation* ou de *diminution*. Or puisque le douaire est sujet à des diminutions, l'on en conclut très logiquement qu'il est susceptible d'augmentations.

M. Duplessis s'exprime d'une manière si décisive, tant à l'égard de la veuve pour son douaire viager qu'à l'égard des enfans pour le fonds et propriété de ce même douaire, qu'on sera satisfait de retrouver ici les propres expressions de ce savant jurisconsulte et les voici : *“la femme et les enfans douairiers prennent les héritages du douaire en l'état qu'ils les trouvent à son ouverture et avec toutes les augmentations et améliorations ; de sorte que si, durant le mariage, le mari y a fait bâtir quelque chateau ou maison considérable qui d'un morceau de terre, en ait fait un domaine de conséquence, tout cela demeure au domaine, sans que les créanciers de la succession en puissent demander aucune distraction, reprise ou récompense. Et c'est ici où se vérifie principalement la règle de droit, quod solo inædificatur solo cædit.*

“ J'estime qu'il en doit être de même, quand le mari a déchargé les héritages du douaire de quelques anciennes dettes dont ils étaient tenus comme d'une rente foncière ou autre préférable au douaire ; parce qu'enfin ce n'est autre chose qu'une dette éteinte par la solution qui ne revit jamais ; et si les créanciers en voulaient prétendre récompense, ce ne pourrait être que comme exerçant les droits du défunt, or le défunt ne pouvait prétendre une récompense contre soi-même, et il le pouvait encore moins contre le douaire, puisqu'il n'a jamais lieu qu'après son décès.”—Il cite à l'appui de son sentiment, Chopin, sur ce titre, no. 7, Tronçon art. 255, Bouguier, lettre D., chap. 18, Montholon, chap. 96.

Ainsi l'intimée a pour elle l'arrêt du 7 septembre 1640, elle a pour elle le suffrage presque unanime des auteurs, Auzanet, Tournet, Duplessis. Cette opinion est partagée par Ferrière, Bourjon, Lebrun, M. de Lamoignon, Renusson.

Mornac rapporte l'arrêt ci-dessus cité qui fut prononcé en robes rouges en septembre 1601 et par lequel le douaire coutumier fut adjugé aux enfans sans aucun remboursement des réparations faites par le père. Il dit que plusieurs du barreau trouvaient cet arrêt fort rude et contre la disposition de droit, mais, dit-il, les autres disaient qu'il semblait que la cour se

fut arrêtée sur ce que, si l'on eût condamné les enfans à rembourser les dites réparations c'était anéantir tout leur douaire, le fonds duquel n'eut sçu se monter à la valeur de ce qui avait été réparé en la dite maison, vol. 4, arrêts p. 191. Ainsi la cause jugée par cet arrêt ressemble beaucoup à la cause actuelle.

Effectivement si les appelans réussissaient dans leur prétention, le douaire de l'intimée et de ses enfans serait entièrement absorbé ou réduit presque à rien par le fait de celui même qui l'avait constitué en épousant l'opposante intimée.

Ainsi je pense que le deuxième chef d'exceptions des appelans est aussi insoutenable que le premier chef. Voilà pour le mérite, mais il se présente une difficulté qui pourrait bien faire obstacle à ce que la cour pût s'enquérir du fond de cet appel. Car quoique l'appel soit d'un *jugement* qui *rejette les exceptions des appelans* à l'opposition ou réclamation de l'intimée, le seul jugement certifié par M. le juge Badgley en vertu du bref d'appel est un jugement qui *déboute les exceptions* non des appelans, mais de l'intimée. Ce qui ne répond nullement au bref d'appel, ainsi jugeant sur ce retour, il faudrait déclarer les appelans non recevables avec dépens envers l'intimée.

Ci suivent les autorités citées par les appelans à l'appui de leurs prétentions.

Autorités pour établir que le douaire n'a pas lieu sur un immeuble, acquis avant le mariage et payé après le mariage.

SUR 1^{ère} EXCEPTION.

Traité du Douaire.—Grand Coutumier, vol. III., page 703 et 704, établissant que les biens appartenant *incommutablement* au mari, ou entrent dans la communauté, ou sont sujets au douaire.

Même, page 705, définition de l'espèce de biens que le mari *tient et possède*, au jour des épousailles.

Même, page 707, établissant encore que les biens du mari; ou entrent dans la communauté, ou sont sujets au douaire.

Même, page 722, établit qu'immeuble acquis, avant le mariage, et acquitté, après le mariage, des deniers du mari ou de la communauté, n'est point sujet au douaire, étant considéré *conquêt*.

LEBRUN, Traité du douaire.—Dans son traité des successions, pages 320, 321, 322 et 323, établit positivement la même doctrine.

Petit Com. de FERRIERE sur Cout. de Paris, Tome 2, page 131.—Etablissant ce que l'on doit entendre par biens que le mari *tient et possède*.

Autorités pour établir que le douaire doit être pris à la charge du remboursement de moitié du prix de vente payé après le mariage, et de moitié des impenses nécessaires et utiles, et améliorations faites après le mariage.

AU SOUTIEN DES 2^{mes} EXCEPTIONS.

Il est bon d'observer que les autorités citées à l'appui de la 1^{re} exception s'appliquent nécessairement et subsidiairement aux secondes exceptions. Car, puisque des auteurs vont aussi loin que de soutenir que le douaire n'a pas lieu sur un bien acquitté après le mariage, le considérant comme *conquêt*, il faut nécessairement inférer que tel bien ne peut être déclaré affecté au douaire qu'à la charge par les douairiers de rembourser moitié du prix, vu que ce bien ne devient propre de communauté au mari que moyennant remboursement à la communauté de ce qui en a été tiré pour l'acquitter.

En outre suivent des autorités positives.

Grand Cout. Tome III.—Traité du douaire, page 656, art. 1^{er}, définition du douaire.

Même, page 660.—Propriété du douaire est acquise aux enfans du jour du mariage.

Même, page 661.—Douaire diminue *à raison de rentes*.

Même, page 697.—Etablissant que les enfans sont propriétaires, même du vivant de leur père.

Même page, 719, 720 et 721.—Charges diminuent le douaire ; (*opinion de Duplessis insoutenable.*)

- Même, page 722.—Immeuble acquis avant le mariage et acquitté après, non sujet au douaire, (autorité déjà citée.)
- Même, pages 730, 731 et 732.—Sur douaire absorbé par créanciers antérieurs.
- Même, page 744.—Saisie de l'immeuble possédé par le mari avant le mariage et vendu après, bonne et valable.
- Même, page 745.—Dettes *immobilières* diminuent le douaire de plein droit.
- Même, pages 747 et 748.—Douaire se prend, eu égard aux biens, suivant qu'ils consistent, *lors du mariage, et non au décès du mari.*
- Même, pages 753 et 754.—Douaire est la propriété des enfans.
- Même, pages 755 et 756.—Douaire *appartient aux enfans* du jour de la *célébration* du mariage et non du jour de l'acceptation d'icelui.
- Même, pages 763 et 764.—Vente nulle pour moitié des biens sujets au douaire. Celui qui achète du père est possesseur de bonne foi.
- Même, pages 765 et 766.—Décrèt ne peut être mis de côté pour *dettes antérieures* au mariage.
- Même, pages 777, 779 et 780.—(Autorité importante,) distinction entre douairiers coutumiers et ceux saisis du douaire préfix ; les premiers, le prennent *à titre de propriétaires*, et les derniers, à titre de créanciers. Et les biens affectés au douaire coutumier, y deviennent sujets *à la charge de toutes les dettes dues acquittées* sur ces dits biens.
- Petit Com. de FERRIERE, Art. Douaire, page 136 et 137.—Sur remboursement des impenses et améliorations.
- Même, page 139.—Douairier tenu des dettes antérieures au mariage.
- POTHIER, Tome IV.—Traité du Douaire, page 16, no. 32 et 33, douairier doit payer les *intérêts du retour* pour jouir du douaire.
- Même, page 32, no. 70.—Sur remboursement d'améliorations.
- Même, pages 33 et 34, no. 73.—Ce que le mari reçoit en remplacement du douaire est sujet au douaire.

Même, pages 36 et 37, suite du no. 80.—Sur augmentations faites *avant* le mariage et *après* (distinction importante.)

Le mari évincé après le mariage d'un bien acquis avant le mariage, les améliorations faites sur icelui avant le mariage sont sujettes au douaire, et non celles faites après, lesquelles entrent dans la communauté.

Même, pages 80, 81, 82, 83 et 84, depuis no. 177, jusqu'au no. 185 inclusivement.—(Citations *ad rem*) sur les raisons qu'ont à se faire la douairière et les héritiers du mari.

Même, pages 131 et 132, suite du no. 276.—Sur améliorations et impenses.

Même, pages 140 et 141.—Sur choses sujettes au douaire.

Même, page 142, suite du no. 302.—Sur récompense des améliorations.

Même, pages 158, 159 et 160, depuis no. 335 jusqu'à no. 341, sur raisons qu'ont à se faire les douairiers et les créanciers du père, (importante citation et en toute applicable à l'espèce présente.)

LEBRUN, Traité du Douaire.—Dans son Traité des Successions pages 320, 321, 322 et 323, sur *prix payé après le mariage* et sur nécessité du remboursement des impenses et améliorations.

Œuvres de RENUSSON, 1ère édit. in folio.—Traité du douaire, page 31, sur récompense d'impenses et augmentations, combat l'arrêt de 1601 et de 1640. Il observe que l'arrêt de 1601 n'a pas été prononcé à l'égard d'augmentations, mais de simples réparations.

BACQUET, droit de Justice, chap. 15, no. 44, page 122. Sur impenses et améliorations a écrit avant l'arrêt de 1601, et le combat.

BACQUET, droit de Justice, page 190, chap. XXI, no. 11 et 12.—Fils aîné est tenu de rembourser moitié du prix et des impenses à la veuve faits par le père, sur le château et manoir principal; y succédant seul.

- LEMAISTRE**, Cout. de Paris, page 295, 296 et 297, sur impenses et augmentations.—Douaire se prendra sur les biens existant au contrat de mariage.
- Même, pages 311 et 312.—Sur arrêt de 1601 qu'il n'approuve pas, et sur remboursement d'impenses.
- MERLIN**, v. douaire, page 146, sec. 11, para. 11.—Sur raison qu'ont à se faire la douairière et les héritiers sur remboursement de prix et d'impenses.
- AUZANET**, pages 184, 185, 186 et 187.—Rapporte arrêt de 1640, rendu aux enquêtes refusant indemnité aux tiers-acquéreurs (très injuste et ne tirant à aucune conséquence.)
- Même, pages 192 et 193.—Cite un arrêt de 1613, ordonnant que le douaire doit être diminué à raison des dettes hypothécaires antérieures au mariage non pas des dettes mobilières. (Auzanet se propose une question sur les profits seigneuriaux dus : qui aura à les payer, la douairière ou les héritiers du mari ?) Raisonant par analogie sur la question de savoir qui doit payer le quint dû par de Martigny ; il ne peut y avoir de doute que moitié doit être payée par les douairiers et moitié par la succession de Martigny.
- Rép. de Jurisprudence, vo. Douaire, page 287.—Douaire ne peut augmenter ni diminuer.
- Même, page 291.—Bien acquis avant le mariage et retrait après le mariage, non sujet au douaire.
- Même, page 292.—Femme peut jouir des choses subrogées au douaire, telles que somme de deniers pour retours.
- Même, page 308.—Charges du douaire conformes à la Coutume de Normandie (non applicables, ainsi que plusieurs arrêts cités par Guyot qui ne tirent à aucune conséquence.)
- Même, page 310.—On trouve que les dettes immobilières réelles, et non pas hypothécaires, qui affectent le fond diminuent le douaire.
- Même, page 312.—Douaire pris sur des successions échues en ligne directe souffre diminution par dettes quoique mobilières.

- Même, page 315.**—La veuve douairière est obligée au remboursement des impenses et retours, et à faire raison aux héritiers ou à la succession du mari.
- Même, page 317.**—Mari obligé de rebâtir ce que détruit par sa négligence, mais non ce que détruit par incendie.
- Même, page 336.**—Différence entre la légitime et le douaire, le douairier tenu aux dettes contractées avant la constitution du douaire ; et le légitimaire tenu aux dettes dues lors du décès du père.
- RENUSSON, in quarto édition, Traité du Douaire, chap. VIII., no. 20, page 80.**—Dettes passive immobilières hypothécaires diminuent le douaire.
- NOUVEAU DENIZART, vo. Douaire chap. VIII., page 185, no. 8 et 9.**—Sur propre ameubli et contribution aux charges ; bien applicable.
- Même, pages 200, 201 et 202, no. 7 et 8.**—Sur contribution aux dettes par les douairiers.
- Même, page 204, no. 14.**—Veuve doit indemniser les héritiers du mari, pour dettes non-subsistantes, mais acquittées par le mari.

Il peut même être soutenu que le prix d'un immeuble acquis avant le mariage et payé durant icelui, n'est point une dette commune, doit être considérée comme dette immobilière et conséquemment diminue le douaire de plein droit.

- Grand Cout. vol. III., Traité de la communauté, pages 22 et 26.**—Établissant que dettes immobilières n'entrent point dans la communauté.
- Même, même Traité, pages 45, 46 et 47, et pages 57 et 58.**—sur prix d'un immeuble dû au temps du mariage.
- Même, pages 104 et 105.**—prix d'un immeuble doit être considéré comme dette non commune.
- Même, pages 265 et 266.**—Sur récompense due par conjoint à l'autre conjoint pour deniers tirés de la communauté.
- LEBRUN.**—Communauté, pages 52, 53 et 54.
- RENUSSON.**—Communauté, pages 71, 74 et 75.

POTHIER.—Communauté, vol. III., no. 239.

RENUSSON.—Traité du Douaire, édition in quarto, pages 276 et 277, no. 527.—Prix d'immeuble dû sur icelui, considéré charge réelle.

Prix d'immeuble acquitté après le mariage peut être assimilé à une rente acquittée des deniers de la communauté, laquelle est réputée *conquêt*.

Petit Com. de Ferrière, vol. 2, pages 105, 106 et 107, art. 244 et 245, sur acquittement de rente.

POTHIER.—Com. vol. III., page 775, no. 615.—Comment. sur l'article 244 de la coutume de Paris, sur rachat de rente.

Grand Cout. Communauté, vol. III., pages 623 et 624. Sur rachat de rente réputé *conquêt*.

Remarquez qu'il ne peut être prétendu rien en conséquence du droit d'aînesse en partage de douaire, car le douaire se prend sans prérogative du droit d'aînesse.

Voir Petit Com. de Ferrière, vol. II., page 139.

Les douairiers sont encore tenus de rembourser moitié du prix et des impenses, parce qu'ils sont tenus à rapport de ce que par eux reçu, ou moins prendre sur douaire ; car les deniers payés par le père, soit pour acquitter le prix de l'immeuble, soit pour payer des impenses, est un avantage qu'ils doivent rapporter. Le père, en affranchissant le bien sujet au douaire, acquitte par là, non sa propriété, mais celle des douairiers, qui sont censés en être propriétaires, dès l'instaurant du mariage. Il en est de même des impenses.

Grand Cout. vol. III., Douaire, pages 799, 800 et 801.

—Douairier doit rapporter ou moins prendre tant en faveur des enfans que des créanciers.

Même, pages 801 et 802.—Rapport doit même être fait par le petit-fils.

Espèce citée page 803.

Même. page 804.

- Petit Com. de Ferrière**, vol. II., page 143.—Douairier doit rapporter ou moins prendre.
- Même**, page 211.—Sur rapport par douairier.
- Même**, page 302.—Sur rapport en partage en succession.
- POTHIER**.—Douaire, vol. IV, page 166, no. 352, sur nécessité aux douairiers de rapporter ou moins prendre.
- Même**, page 170, no. 360.—Trousseau doit même s'imputer sur douaire.
- Même**, pages 171 et 172, nos. 364, 365.—Douairier doit rapporter les intérêts ou fruits des choses à lui données du jour du décès du père et non de celui de la mère. Ce rapport se fait aux créanciers.
- Cette autorité établit que les douairiers doivent les intérêts de moitié du prix et des impenses du jour du décès du père.
- Même**, pages 172 et 173, nos. 366, 367, 368 et 369.—Regardant rapport de fruits et d'intérêts d'impenses.
- Même**, page 193, no. 370.—Autorité bien applicable sur impenses.
- Même**, page 174, no. 372.—Importante citation sur raison d'imputation de retour.
- Même**, pages 175 et 176, nos. 377 et 378.—Sur imputation.
- Même**, pages 177 et 178, nos. 385, 386, 387 et 388.—Sur la manière dont les douairiers et le curateur à la succession vacante sont tenus de se faire raison.
- Même**, pages 180 et 181, nos. 390 et 391.—Sur l'intérêt des choses données et rapportées.
- Même**, pages 181 et 183, nos. 393 et 396.—Sur partage entre douairiers.
- BOURJON**.—Douaire, pages 767 et 768.—Sur rapport des douairiers.
- RENUSSON**.—Douaire, page 66.—Sur rapport des douairiers aux créanciers du père.

La douairière et les douairiers sont encore tenus au remboursement de moitié du prix des impenses, parce qu'autrement ils recevraient par là des avantages directs. Ce qui est rigoureusement prohibé durant le mariage.

POTHIER, vol. IV.—Traité des Donations, sur les avantages directs et indirects prohibés entre conjoints par mariage.

Même, page 213.—Prohibition d'avantages directs et indirects.

Même, pages 228 et 229, no. 71.—Espèces d'avantages prohibés.

Même, page 231, chap. 2.—Définition des avantages directs et indirects.

Même, pages 233, 234 et 235, nos. 79, 80, 81, 82 et 83.—Conclusion du no. 83 bien applicable.

Autorités pour raisonner par analogie sur les prestations et raisons que se font les conjoints à la dissolution de la communauté.

POTHIER, vol. III.—Communauté, page 541, no. 118.
—Ce qui a été tiré de la communauté doit être récompensé.

Même, page 543, no. 122.—Sur remboursement du réméré.

Même, page 574, suite du no. 192.—Sur récompense pour construction.

Même, pages 674 et 675, nos. 394 et 395.—Les créanciers de la femme peuvent exercer les reprises de la femme sur la communauté à laquelle elle a renoncé ; *eâdem ratione* les créanciers du mari peuvent faire valoir ses droits de récompense à l'encontre de la femme.

Même, pages 771 et 772, no. 607.

Même, page 774.—Sur récompenses dûes à la communauté, no. 613.

Même pages 774 et 775, no. 614.

Même, page 781, no. 627.—Sur récompense dûe pour acquitter un propre.

- Même, pages 782, 783 et 784.—Récompenses dûes pour sommes payées pour conserver les propres, nos. 628, 629, 630, 631 et 632.
- Même, pages 784, 785 et 786, nos. 633, 634 et 635 — Sur impenses utiles et nécessaires.
- Même, page 802, no. 676.—Créances existant contre les conjoints et non contre la communauté, page 22, dettes immobilières n'entrent point dans la communauté.
- Grand Cout. vol. III, Communauté, page 22.—Dettes immobilières n'entrent point dans la communauté.
- Même, page 26.—Rentes et augmentations sont dûes.
- Même, pages 277, 278, 279, 280, 281 et 282.—Sur récompenses pour impenses.
- Même, pages 283 et 284.—Le mari a hypothèque sur les biens de sa femme pour les récompenses.
- Même, page 286.—Conjoint doit récompenser la communauté pour payer acquisition faite avant le mariage.
- LEBRUN.—Traité de la Communauté, page 412, art. 28.—Récompense dûe pour prix d'un immeuble acquis avant le mariage et payé ensuite.
- Même, page 427.—Récompense dûe pour amélioration.

Précédents de cette Cour.

No. 1508.

Lafontaine, vs. Valiquette, et divers Opposans.	}	Jugement de distribution du 30 Septembre, 1844.
--	---	--

No. 2489.

William Warwick, vs. Guy Warwick, et, Louisa Fortune, et al. Opposans.	}	Jugement 19 Octobre 1835, maintenant l'opposition à la charge de remboursement.
---	---	---

Ermatinger, vs. Dewit, Cur. et Elizabeth Stobley, Opposante.	}	Jugement le 11 Octobre 1830, maintenant l'opposition sujet à remboursement de moitié du prix et des impenses.
---	---	--

Province du Canada, Cour d'Appel, Québec, 9 mars
1844.—J. DOUGLAS. Appellant, et Dame F. L.
DUPRE', Intimée.

—0000—

Jugé que la procédure pour lettres de ratification, suivant les dispositions de la 9^e Geo. IV, c. 20, n'est pas en tout analogue à celle qui était suivie en France sous l'empire de l'édit de 1771 :—Que le statut n'a pour objet que de découvrir et faire reconnaître les hypothèques, en les conservant sur l'immeuble; tandis que l'édit de 1771 avait pour objet de les purger, et équivalait à un décret à cet égard; que dans notre système les créanciers opposans n'ont pas le droit absolu de faire déposer le prix, et de demander qu'à défaut de ce faire le requérant soit sujet à la contrainte par corps.—Une jurisprudence de 10 années renversée.

L'inscription de la cause sur le rôle, par un intimé, est un abandon de toutes objections de forme.

FACTUM DE L'APPELANT.

Dans cette cause, une question préliminaire s'est élevée: l'appellant, condamné à déposer le prix de son acquisition à peine de contrainte par corps, avait interjeté appel *de plano* comme d'un jugement final: l'intimé, après avoir fait demande des griefs d'appel et inscrit la cause, fit motion pour faire renvoyer l'appel, sur le principe que ce jugement était un jugement interlocutoire; mais la cour le débouta de sa demande, sur le principe énoncé plus haut.

Le 2 septembre 1842, par acte passé à Québec devant M^{re}. Panet et un autre, notaires, l'appellant Douglas acheta du Col. Guky une maison et dépendances situées en la Haute-Ville de Québec; et dans le mois de février 1844, s'adressa à la Cour pour obtenir des lettres de ratification.

L'intimée, Dame Françoise Lecomte Dupré, devint partie à la procédure, au moyen d'une opposition afin de conserver, par laquelle elle concluait à la conservation de ses droits hypothécaires sur l'immeuble vendu, pour une somme de trois cents douze livres courant, qu'elle prétendait lui être dûe par le vendeur Gugy en vertu d'un acte de vente du 27 mai 1825.

Le 16 septembre 1844, le vendeur Gugy, garant de l'Appelant Douglas, pour éviter un circuit d'actions dont il était menacé, obtint la permission d'intervenir dans la cause; et, le 24 septembre, contesta l'opposition de la dite Dame Françoise Lecomte Dupré. La nature de cette contestation entre Gugy et Dupré, est une matière qu'il n'est pas nécessaire, dans l'intérêt de l'Appelant Douglas, d'expliquer: " Il suffit seulement de dire, quant à présent, qu'elle n'est pas encore jugée: *sub judice lis est.*"

L'état respectif des parties Douglas, Dupré, Gugy, était donc, pour le premier, celui d'un tiers détenteur poursuivi hypothécairement, et dont le garant aurait pris le fait et cause; celui des deux autres dépendant absolument du résultat de la contestation engagée entre elles. La réclamation de Dame Françoise Lecomte Dupré demeurerait donc en suspens relativement à l'Appelant Douglas, jusqu'à ce que la Cour en eût décidé entre elle et Gugy: l'effet de la prise de fait et cause de la part du garant étant de suspendre l'action à l'égard du garanti.

C'est pourtant à cet étage de la procédure, que la Dame Françoise Lecomte Dupré, abandonnant en quelque sorte la lutte engagée entre elle et Gugy, et se retournant sur l'Appelant Douglas, fit, le 25 janvier 1847, motion qu'il fût emprisonné, ou déposa en cour la somme de £119 en sus de celle de £300 déjà par lui payée, afin de couvrir et satisfaire sa réclamation. Et quelle réclamation! une réclamation contestée par le débiteur principal et non encore jugée.

Et sur cette motion intervint, le 27 janvier, dernier le jugement suivant:

The Court of Our Lady the Queen now here having heard the parties by their Counsel respectively upon the rule in this cause granted to Françoise Lecomte

Dupré, on the twenty fifth instant, for that James Douglas, the petitioner in this cause, do forthwith pay into Court, in addition to the sum of three hundred pounds by him deposited in this court, on the twenty first day of september, in the year of Our Lord one thousand eight hundred and forty four, the further sum of one hundred and nineteen pounds, as part of the price of sale to him the said James Douglas made by Bartholomew Conrad Augustus Gogy, by deed bearing date the second day of September, in the year of Our Lord one thousand eight hundred and forty two, excuted before Panet and Colleague, Notaries Public, in this cause filed and of which the said James Douglas hath prayed this Court for a confirmation of title, and that, in default thereof, a Writ of *Attachment*, *Contrainte par corps*, do forthwith issue against the said James Douglas, the whole with Costs ;—It is considered and adjudged that the said rule be and the same is hereby made absolute, and in consequence that a Writ of *Attachment*, *Contrainte par corps* do forthwith issue against the said James Douglas, the whole with Costs.

C'est de ce jugement dont Douglas interjette appel.

L'Appelant Douglas trouve dans ce jugement trois moyens de nullité absolue.

I. Ce jugement le condamne à l'emprisonnement perpétuel, sans lui laisser l'alternative de se libérer en payant. Ce moyen n'a besoin que d'être énoncé.

“ It is considered and adjudged that the said rule be
“ and the same is hereby made absolute, and in con-
“ sequence that a writ of *attachment*, *contrainte par*
“ *corps*, do forthwith issue against the said James
“ Douglas.”

II. Ce jugement, contrairement à la loi, condamne le garanti, avant qu'on ait vuïdé la contestation entre le garant et le créancier.—C'est une exécution faite par anticipation au profit d'un opposant dont la créance est niée, et qui en définitive peut être rejetée.

C'est un renversement de toutes les notions reçues, au rebours de la loi et de la raison, au moyen duquel le garanti est excuté, exproprié ou emprisonné, avant que son garant, qui a pris son fait et cause, ait eu l'oc-

casion de faire juger que c'était à tort qu'on avait réclamé sur sa propriété.....

.....

III. Ce jugement, dans tous les cas, est nul, parce qu'il prononce la contrainte par corps hors des cas pourvus par la loi.

La matière des lettres de ratification est régie uniquement par un Statut provincial, introductif d'un droit particulier, qui doit s'exercer à la lettre. Ce Statut est la 9e Geo. IV, ch. 20.

L'objet de cette loi est de faire connaître à l'acquéreur les hypothèques dont peut être grevé l'immeuble qu'il a acquis, et de le purger de celles pour les quelles les créanciers *auront négligé de faire leur opposition en la forme et dans le temps prescrit*. C'est une procédure dont l'objet est de prévenir la multiplicité des actions hypothécaires, et qui par conséquent doit les remplacer et dans ses effets leur être analogue. Or, l'hypothèque, exercée par le moyen de l'action hypothécaire, n'a jamais donné au créancier le droit d'user de la contrainte par corps contre le détenteur.

Il n'est dit nulle part dans notre Statut que l'acquéreur devra déposer le prix, ou payer les créanciers ; au contraire la loi s'exprime toujours comme s'il ne s'agissait que de la reconnaissance de l'hypothèque, comme s'il ne s'agissait que d'une procédure qui doit tenir lieu de titres-nouveaux, ou reconnaissances, et obliger l'acquéreur de la même manière, c'est-à-dire l'obliger personnellement jusqu'à concurrence de son prix d'acquisition. Voici les divers textes sur lesquels cette proposition est basée.

Section 7. " Et qu'il soit de plus statué que toutes personnes, corps politiques.....prétendant avoir aucuns privilèges et hypothèques.... seront tenus et obligés de filer leur opposition.....afin de conserver leurs privilèges ou hypothèques, à défaut de quoi tels privilèges et hypothèques seront *déchargés et éteints*."

Nous appelons l'attention à cette expression " CONSERVER," qui distingue essentiellement cette procédure du décret, lequel purge et éteint les hypothèques, qui se paient sur le prix d'adjudication.

tandis que dans le cas pourvu par le statut, elles sont conservées, elles demeurent attachées sur l'immeuble.

Même section.—Proviso. “ Et pourvu aussi qu'il pourra être loisible à tel acquéreur d'acquitter et d'éteindre *tous ou aucuns* des privilèges et hypothèques ainsi réservés, en payant le prix, somme ou considération fixé et établi en la manière ci-devant pourvue, au créancier qui aura droit de recevoir, ou en déposant le montant d'icelui entre les mains du Protonotaire...”

Il n'est parlé du paiement ou du dépôt qu'en ce seul endroit ; et c'est facultatif : ce qui exclue l'idée de l'obligation absolue de payer en cour à peine de contrainte par corps.

Section 12.....“ Que s'il n'y a aucune opposition subsistante, la sentence ou jugement de ratification qui sera prononcé comme susdit, sera purement et simplement prononcé ;—et dans le cas d'oppositions, elles seront énoncées et il en sera fait mention dans telle sentence ou jugement de confirmation, *laissant aux parties de les faire valoir sur le produit de telle vente, suivant le cours ordinaire de la loi.*”

Quel serait le cours ordinaire de la loi en faveur d'un créancier hypothécaire, dont la créance aurait été ainsi reconnue, à l'égard du tiers détenteur ? le même assurément qu'il aurait, si tel détenteur lui avait consenti une reconnaissance ou titre-nouvel ; Une action de dette, ou une exécution s'il avait obtenu un jugement. La contrainte par corps, dans l'un et dans l'autre cas, les quels sont identiques, lui serait certainement refusée.

Les oppositions seront énoncées..... termes qui indiquent bien que l'hypothèque subsiste sur l'immeuble, que l'objet est d'en obtenir la reconnaissance, d'en opérer la conservation... Ce serait à tort que l'on irait rechercher des analogies dans les décrets volontaires, que cette loi, (v. sec. 14,) supprime et abroge.

IV. Ce jugement paraîtra bien autrement étrange, si l'on se rappelle que dès le 24 septembre 1844, Douglas avait payé en cour £300, somme plus que suffisante pour payer la partie exigible de la créance

de l'opposante; car sur les £300 qu'elle réclame, £150 ne lui appartienne qu'à titre d'usufruit, et doivent rester entre les mains de Gogy jusqu'au décès de la dite Dame Dupré.

Il est curieux d'observer dans cette cause que le 16 septembre 1844, le 7 octobre 1846, le 12 janvier 1847, des motions pour contrainte par corps contre Douglas ont été faites et rejetées: celle du 25 janvier dernier a eu un sort différent.

L'appelant conclue humblement à la cassation du jugement qui le prive ainsi de sa liberté.

LIEVRE & ANGERS.

EXTRACT OF THE RESPONDENT'S CASE.

This Appeal has been instituted from an Interlocutory Judgment rendered in the course of the ordinary proceedings, taken by the Appellant, for a ratification of a deed of sale, from Mr. Gogy to him.

The Respondent is an Opposant, she and her children having the first and only hypothèque on the property sold to Dr. Douglas. Her hypothèque is for the sum of £300, with interest, from the 1st of May, 1841, which she and her two children claim the payment of out of the price, by two oppositions *afin de conserver*.—To this claim, although due beyond all question, Mr. Gogy, the vendor to Douglas, has interposed every description of proceeding to vex and weary the Opposants in the recovery of it, because they had refused to accept of his promissory notes in lieu of their hypothèque. Mr. Gogy admitted the claim contained in their oppositions and, at the same time, filed a contestation of it; he has paid the principal sum they demand into Court, but without the arrears of interest, of which there seems to be every disposition to deprive the Opposants, and while he

contested the claim of the Opposants, he took advantage of the opportunity which an Appeal between other parties gave him, to keep before this Court all the papers connected with it, and suspended all proceedings on the contestation for many months. Latterly he has used the name of Dr. Douglas to bring this Appeal before this Court, *de plano*, from an Interlocutory Judgment, with a view further to retard the recovery of this money, so justly due to the Respondent.

The following extract from the Transcript, dated 24 September 1844, will show the nature of Mr. Gogy's proceedings.

“ Bartholomew Conrad Augustus Gogy, interven-
 “ ing party in this cause, files a *temporary exception*
 “ *péremptoire en droit* and a *défense au fonds en fait* to
 “ the opposition of William Lemoine and consort, in
 “ the said cause filed; and also a *temporary exception*
 “ *péremptoire en droit* and a *défense au fonds en fait* to
 “ the opposition of Dame Françoise Lecomte Dupré,
 “ in the said cause fyled, with a list and one exhibit,
 “ et

“ Le dit Bartholomew Conrad Augustus Gogy, in-
 “ tervenant dans cette cause, fait motion qu'il lui soit
 “ permis, pour décharger l'immeuble en question de
 “ l'hypothèque alléguée par les Opposants, William
 “ Lemoine et consort, de déposer ès mains du Greffier
 “ de cette Cour, la somme de cent cinquante livres
 “ pour les dits Opposants, icelle somme spécifiée dans
 “ les exceptions du dit Intervenant, lequel admet
 “ qu'icelle est dûe aux Opposants aux termes men-
 “ tionnés aux dites exceptions, et bien que la dite
 “ somme soit dûe aux dits William et Fanny Lemoine,
 “ vu qu'icelle n'est exigible, et à eux payable, qu'après
 “ la mort de leur mère Dame Françoise Lecomte
 “ Dupré, à laquelle Dame l'intérêt en est payable par
 “ chacun an, sa vie durant, qu'icelle somme ne soit
 “ payée aux dits William et Fanny Lemoine qu'en
 “ par eux prenant telles mesures qu'il plaira à cette
 “ Cour ordonner, pour assurer à la dite Dame, sa vie
 “ durant, l'intérêt qu'elle a droit de réclamer sur icelle
 “ somme, pourvu toujours qu'icelle somme ne soit payée

“ aux dits Opposants que déduction faite des frais, et
 “ que sur une exhibition et livraison de procuration
 “ et de quittance, en bonne forme, pour garantir le dit
 “ Intervenant de tous troubles à l’avenir, accordé en
 “ conséquence ;—et

“ Le dit Bartholomew Conrad Augustus Gogy, in-
 “ tervenant en cette cause, fait motion qu’il lui soit
 “ permis, pour décharger l’immeuble en question de
 “ l’hypothèque alléguée par l’Opposante Dame Fran-
 “ çoise Lecomte Dupré, de déposer ès mains du Gref-
 “ fier de cette Cour, la somme de cent cinquante livres
 “ courant, pour la dite Dame Opposante, icelle somme
 “ étant spécifiée dans les exceptions du dit inter-
 “ venant, lequel admet qu’icelle est due à la dite Dame
 “ aux termes mentionnés ès dites exceptions, pourvu
 “ toujours qu’icelle somme ne soit payée à la dite
 “ Dame, que déduction faite des frais, et que sur une
 “ exhibition et livraison de procuration et de quittance
 “ en bonne forme pour garantir le dit intervenant de
 “ tous troubles à l’avenir ;—accordé en conséquence,
 “ and :—

“ James Douglas the Petitioner in this cause de-
 “ posits in the hands of the Prothonotary of this Court
 “ the sum of three hundred pounds currency.”—

Issue was joined on the above mentioned contesta-
 tion and the parties heard. While the cause was “ *en*
délibéré” the Court discovered that the sum of £300
 paid in was not sufficient to meet the demand of the
 Opposants, the demand comprising a claim for arrears
 of interest on that sum, and that it could not award
 to the Opposants a sum not yet before the Court, in
 consequence of this, on the 5th of October last, the
 Court rendered an Interlocutory order as follows :

“ It is considered and ordered that all further pro-
 “ ceedings in this cause be stayed until, at the dili-
 “ gence of the Opposants, William Lemoine and
 “ Fanny Lemoine, the said James Douglas, the Peti-
 “ tioner for judgment of confirmation of title, be held
 “ to and do bring into this Court, and deposit in the
 “ hands of the proper officer of this Court, the amount

“ of the price specified in the deed of sale from the
 “ said B. C. A. Gogy, Esquire, to him the said James
 “ Douglas, for confirmation of title, in this cause fyled,
 “ or so much thereof as may be necessary to satisfy
 “ the debts and sums of money demanded by the op-
 “ positions *afin de conserver* in this cause fyled, and,

“ It is considered that all further proceedings in this
 “ cause be stayed until at the diligence of the Oppo-
 “ sant François Lecomte Dupré, the said James
 “ Douglas, the Petitioner for a confirmation of title,
 “ be held to and do bring into this Court, and deposit
 “ in the hands of the proper officer of this Court, the
 “ amount of the price specified in the deed of sale
 “ from the said B. C. A. Gogy, Esquire, to him the
 “ said James Douglas, whereof mention is made in
 “ the petition of the said James Douglas for a con-
 “ firmation of title in this cause filed, or so much
 “ thereof as may be necessary to satisfy the debts and
 “ sums of money demanded by the Oppositions *afin*
 “ *de conserver* in this cause fyled.”

After this judgment was rendered, viz. on the 7th
 October, 1846, Dr. Douglas, the petitioner, prayed
acte of his declaration;—“ that he did consent that
 “ the deposit of the sum of three hundred pounds cur-
 “ rency in this cause made, be taken, held and consi-
 “ dered to have been made by him the said James
 “ Douglas, and in his name, as having been made and
 “ paid into Court in his discharge, and as forming
 “ part of the purchase money of the said immoveable
 “ property for which he prosecutes for a ratification
 “ of title to *meet and cover the claim of the said Oppo-*
 “ *sant*, when the same should have been adjudicated
 “ upon in this cause, and to be applied to the payment
 “ thereof,” *Curia advisare vult*, and

The said Petitioner James Douglas moved for *acte*
 of his declaration “ that he did consent that the de-
 “ posit of the sum of three hundred pounds currency,
 “ in this cause made in his name, as having been made
 “ and paid into Court in his discharge, and as forming
 “ part of the purchase money of the said immoveable
 “ property for which he prosecutes for a ratification
 “ or confirmation of title, to *meet and cover the claim*

“ of the said *Opposant* when the same should be adjudicated upon in this cause, and to be applied to the payment thereof,—*Curia advisare vult.*”

The sum above mentioned not being sufficient to cover the amount demanded, viz. £300 with the interest due, the respondent moved, pursuant to the said Interlocutory Judgment, upon the petitioner, to pay in an additional sum sufficient to cover the interest, and accordingly, on the 27th January last, the Court pronounced judgment allowing the *contrainte par corps*.

Upon this Judgment being rendered the following motion was made by the Appellant:

“ Motion on behalf of James Douglas, the Petitioner, *for acte*, that he doth respectfully except to the *Interlocutory Judgment in this cause rendered this day by this Honourable Court*, by which it is ordered that he should deposit the sum of money in the said Judgment mentioned.

HAMBY CAIRNS,

“ *Attorney for Petitioner.*”

Quebec, 27th January, 1847.

Subsequently to the rendering of this Judgment a writ of appeal was issued, but whether it be from the above Interlocutory Judgment rendered in the said cause, or any other of the Interlocutory Judgments therein rendered, the writ of Appeal does not specify. It is certain, however, that it is not from any final Judgment, as the Judgment upon the Petition for a Rati- fication of title hath not been rendered as yet, nor hath any judgment been rendered on the contestation of the Respondent's opposition.

Under this statement of the case the Respondent respectfully submits that the Appeal should be dismissed, and the record remitted to the Court below. Should, on the contrary, this Court sanction this last step, in the nature of an Appeal, instituted without the permission of this Court, and which, with so many others, have been adopted to retard the payment of a just debt, and to deprive the opposants of the interest

on their money, the Respondent contends that the Interlocutory Judgment of the Court below, ordering Dr. Douglas to pay in the money to liquidate the demand of the opposant, the only creditor of Mr. Guky before the Court, was in accordance with Justice and pursuant to law.

G. OKILL STUART,
Attorney for Respondent.

Notes de l'argument de la part de l'Appelant.

.....Douglas est dans la position d'un tiers, poursuivi hypothécairement, et qui aurait appelé son garanti, le quel aurait pris son fait et cause : l'effet de la prise de fait et cause est de suspendre la réclamation du créancier à l'égard du garanti.....

POTHIER.—Procédure civile, pp. 36 et 37, in quarto édit.

Le jugement dont est appel, détruit tous les avantages de l'action en garantie ; puis que la prise de fait et cause par Guky n'a pas suspendu l'action de la Dame Dupré contre Douglas.....

La dette est contestée, elle peut être déclarée éteinte, et par anticipation Douglas attendre en prison le résultat de la contestation.....

La question la plus importante est de savoir si dans la thèse générale, un opposant à des lettres de ratification a droit de demander le dépôt, ou à défaut de dépôt la contrainte par corps.....

Ce n'est que depuis dix ans environ que cette jurisprudence s'est établie dans le district de Québec. Elle y a causé beaucoup d'embarras et d'entraves, pour les vendeurs comme pour les acquéreurs.—La vente a crédit a cessé d'exister, car les opposans dans tous les cas ont pu faire déposer le prix, et l'acquéreur a dû prendre ses précautions afin d'éviter la contrainte par corps, en payant.—Le vendeur a dû être exposé à voir toutes ses dettes passives, exigibles ou non, rentes viagères. constitutions de rentes, obligations de toute

espèce non échues, devenir tout à coup exigibles, parce qu'il a vendu un seul de ses immeubles, de même que s'il avait à subir la ruineuse opération d'un décret, et qu'il fut prononcé insolvable.....

Aussi dans tous les pourparlers de ventes, la première considération à débattre a toujours été l'obtention de lettres de ratification, et la question la plus difficile à régler entre les contractants.....

Ceux qui maintiennent cette doctrine, assimilent la demande en lettres de ratification à un décret, et considèrent le requérant comme lié par un contrat avec la justice, et comme tel dépositaire de deniers de justice, et par conséquent contraignable par corps, de même qu'un adjudicataire.....

Mais le statut de la 9^e Geo. IV, c. 20, repousse cette interprétation. La section 7, statue que l'objet de l'opposition est, non pas comme dans le décret de purger l'hypothèque, mais au contraire de la préserver, de la faire connaître, d'empêcher qu'elle ne demeure secrète. L'art. 7 de l'édit de 1771 au contraire porte que l'objet de la loi a été de purger les hypothèques et c'est en quoi il diffère du statut.....

La sec. 12, dit en termes exprès que le jugement de ratification contiendra une reconnaissance des hypothèques, laissant aux créanciers à faire valoir leurs droits suivant le cours ordinaire de la loi.

Il est vrai que la s. 7 parle aussi de dépôt, et la s. 10 de distribution : mais ces dispositions sont purement facultatives, ce qui exclue l'idée de l'obligation absolue du dépôt.....

Notes de l'argument de l'Intimée.

L'on a toujours considéré le statut de la 9^e Geo. IV, c. 20, comme une transcription de l'édit de 1771 : les préambules et les dispositions de ces deux lois sont identiques : c'est donc sous l'empire de l'édit de 1771 qu'il faut rechercher des autorités et des précédens.

Toute la question est de savoir si l'hypothèque est éteinte et purgée, et si le créancier est renvoyé à se pourvoir sur le prix.....Si cette proposition est admise dans l'affirmative, il est clair que le requérant doit déposer.....

Les auteurs qui ont écrit sur l'édit de 1771 doivent être nos guides dans la solution de cette question..... Grenier, l'un d'eux, pp. 77 et 78, rapporte cet édit de 1771 : il suffit de le lire pour se convaincre que le statut de la 9e Geo. IV, c. 20, en a été copié.....

Grenier, pp. 47 et 48, établit la nécessité de la consignation ou dépôt, et de l'ordre ou distribution des deniers.....et ces dispositions se trouvent dans les s. 7 et 10 du statut.....

Même doctrine: Pigeau, procédure civile, p. 97, liv. 2, part. 4, tit. 2.

Grenier, pp. 245, 263, 12, 48 et 366.

Guyot, vo. opp. p. 436.

“ vo. consignation, p. 550.

Merlin, vo. ratification, s. 4.

“ vo. opposition, pp. 816 et suiv.

N. Dénizart, vo. décret.

Plaidé en mars 1847, devant les Juges Rolland, Mondelet, Day et Gairdner.

En prononçant le jugement le 10 juin 1847, le Juge-en-Chef Rolland s'est exprimé à peu près en ces termes :

L'Appelant demande lettres de ratification. L'Intimée fait opposition pour £312, dû sur acte de vente à Mr. Guky, vendeur de Douglas. Guky intervient et conteste l'opposition. La contestation n'est pas jugée. Et cependant l'opposante le 25 janvier 1847, fait motion que Douglas soit tenu de déposer de son prix d'achat £119, en sus de £300, qu'il a déjà déposé. Et sur cette motion est intervenu un jugement le 27 janvier, qui accorde la motion dans laquelle l'on demandait qu'à défaut de consigner “ a writ of attachment (contrainte par corps) do forthwith issue against the said James Douglas with Costs.” Le jugement est conforme à la demande.

Il faut avouer que cette demande de l'opposant paraît d'abord étrange au milieu d'une contestation où il est question de l'existence de sa créance non constatée, mais contestée. Une contrainte par corps en pareille circonstance ne se conçoit pas du premier coup. Il faudra des explications ; et cela devra naître de la demande en ratification de titres, qui impose *sans doute* au demandeur des obligations d'une nature *toute spéciale*.—Il faudra donc recourir au statut de la 9^e Geo. IV, c. 20. La Cour de Montréal n'a jamais lu cette loi comme la Cour du Banc de la Reine de Québec. A Montréal les Juges n'ont pas cru devoir sortir de la loi, et les commentateurs de l'ord. de 1771 en France n'ont pas été considérés comme faisant autorité ; et cela par une raison toute simple, c'est que les deux loix ne se ressemblent pas. Puis rien ne paraissait demander que l'on adoptât des idées applicables à un régime tout différent.

La cour de Montréal, ne trouvant rien dans notre statut qui rendit exigible le dépôt du prix de l'acquisition, ne l'a ordonné en aucun cas, et au lieu de considérer la procédure sur la demande en ratification de titres comme un décret forcé, elle l'a considérée comme un avantage à l'acquéreur d'obtenir à ses frais la connaissance des hypothèques sur son fonds, et rien de plus. La loi lui permettant (sans le lui enjoindre) de l'affranchir en déposant son prix d'acquisition, pour être, dans ce cas de dépôt volontaire, distribué entre les créanciers opposants, cela pour lors a l'effet d'un décret forcé, les créanciers ayant eu occasion de surenchérir et la loi ayant aussi pourvu au même but, dans le cas de sur-enchères, en exigeant un dépôt du créancier qui a enchéri.

A tout homme qui n'a pas entendu parler de l'ord. de 1771, ni des commentateurs, ni de la procédure que l'on nous fait entendre avoir lieu en France, notre statut ne présente aucune difficulté ; et assurément l'on n'imaginerait pas qu'il put être question d'une contrainte par corps contre cet acheteur, à défaut par lui de déposer le prix de son acquisition, pour le paiement duquel il a terme, ou dont il est convenu qu'il doit retenir partie, ou qu'il a payé en entier à son

vendeur. Pour l'intimée, l'on nous a dit que la question était de savoir si le jugement de ratification purge *nécessairement* les hypothèques ou non ; et elle soutient l'affirmative, mais en vérité cela ne me paraît pas soutenable. Sans doute c'est le cas, quant aux créances pour les quelles l'on n'a pas fait opposition, mais voilà tout. Il est aussi vrai que d'après la 7^e clause de l'acte il est permis à l'acheteur d'acquitter et d'éteindre les dettes hypothécaires, soit en payant les créanciers opposants, soit en déposant en cour le montant de son prix d'acquisition pour être distribué, mais il ne paraît pas que la clause qui parle de distribution de deniers puisse s'étendre à d'autre cas que de celui d'un dépôt volontaire aux fins d'éteindre les hypothèques. Autrement à quoi bon dire dans la 12^e clause qu'au cas d'oppositions il en sera fait mention dans le jugement de confirmation, laissant aux parties à faire valoir leurs droits suivant le cours ordinaire de la loi.

Je trouve dans le préambule du statut que le but du législateur est d'établir l'ordre et la stabilité des hypothèques, de pourvoir à un moyen pour leur conservation, sans encourir les délais et les frais d'un décret. Cela ne paraît pas annoncer l'intention de pourvoir au paiement immédiat des dettes. Il peut ici s'élever une question, savoir ; si l'appelant ne se serait pas mis dans le cas de la jurisprudence que l'on dit avoir prévalu en France, en voulant prendre avantage de la 7^e clause de l'acte, pour éteindre l'hypothèque de l'intimée, et en déposant des deniers à cette fin. L'on prétend qu'il n'a pas déposé toute la dette, pourquoi on lui demande d'augmenter son dépôt. Peut-être que si l'on se contentait de lui faire la demande de déposer le surplus, faute de quoi, il serait déchu de sa *prétention* à éteindre l'hypothèque, il n'y aurait rien là que de très raisonnable. Mais l'on va plus loin, on demande la contrainte par corps. Dans le cas donc où l'acquéreur aurait donné lieu à la demande pour compléter son dépôt déclaré insuffisant, le présent jugement ne pourrait tenir, la demande pour contrainte par corps serait également mal-fondée, à moins d'une jurisprudence *certaine* applicable

à tous les cas. Quelque soit cette jurisprudence, celle de la France ne peut nous lier. Elle est d'un autre pays, et fondée sur une autre loi, c'est-à-dire une loi toute différente. Notre loi donc, qui est un NOUVEAU DROIT doit s'interpréter comme tel, et d'après les règles ordinaires d'interprétation, dont la première règle est de lire la loi telle qu'elle est écrite, et dans son sens le plus naturel. En France l'on a cru voir dans la demande en ratification de titre, un décret forcé. Il n'y a rien de tel dans notre loi, et l'on doit bien se donner garde d'y introduire une pareille idée, que les termes ne comportent pas, surtout lorsque par là on lui oterait toute son utilité. Car alors, plus de vente à terme, et surtout à long terme et l'acquéreur devra garder les deniers et les avoir prêts pour en faire le dépôt. Mais une conséquence à laquelle on ne pense pas, c'est qu'après avoir formé sa demande et appelé les créanciers, ces derniers devenant en leur qualité d'opposants, saisissants, et cet acquéreur étant considéré comme adjudicataire à un décret forcé, il ne pourrait retirer sa demande : je dis cela parce que je considère comme bien raisonnable l'opinion de ceux qui, maintenant la doctrine sur laquelle est fondée la présente demande, ont été d'avis que l'acquéreur ne pourrait se désister de sa demande. En effet si les créanciers opposants ont droit d'être payés à même le prix (qu'ils peuvent compulser) et ce au moyen d'une distribution dans tous les cas, comment peuvent-ils être privés de ce droit par l'acte de cet acquéreur, qui se sera joué d'eux en les appelant inutilement à former leurs oppositions ? Car les oppositions sont, dit-on, autant de saisies-arrêts.

Mais, dira-t-on, les lettres de ratification purgent les hypothèques. Eh bien, c'est une erreur ; et cela est si vrai, c'est qu'en France aussitôt les oppositions faites, l'on scellait les lettres de ratification, sujettes aux dettes réclamées par opposition ; les hypothécaires, j'entends ; quoique l'on ait prétendu que les dettes chirographaires avaient le même avantage, absurdité qui fut combattue victorieusement, comme elle devait l'être : comme aussi la prétention que des

créanciers chirographaires pourraient sur-enchérir. La jurisprudence en France à la suite de l'ord. 1771 n'est pas tout-à-fait si préjudiciable qu'on le croit, quoique je sois bien loin de croire que telle qu'elle était, elle doit être admise ici. Je la répudie entièrement. Notre statut provincial du Canada ne doit pas être interprété comme un édit du Roi de France en 1771. A plus forte raison si notre statut n'est pas dans les mêmes termes que l'édit sur lequel l'on dit qu'il a été basé, on ne doit pas l'interpréter de même. Je veux bien admettre que le rédacteur du statut avait sous les yeux l'édit lorsqu'il s'occupait de faire une loi pour reproduire les mêmes effets à certain égard. Mais heureusement il n'a pas tout copié, quoiqu'il faille avouer qu'il a adopté mal-à-propos certaines phrases, qui font aujourd'hui naître des difficultés. J'en reviens à cette jurisprudence de la France, après 1771, et ce que je trouve de mieux à ce sujet est dans le dict. de Merlin—v. hypothèques sect. 1, § xiii, no. 13, p. 572. “ Avant de présenter au sceau les lettres, les conservateurs des hypothèques doivent faire mention sur le repli s'il y a des oppositions; et en ce cas les lettres sont scellées à la charge des oppositions.”

Voilà donc les lettres scellées, et cependant les hypothèques ne sont assurément pas purgées.

Plus loin à la page 573 l'auteur cite des arrêts qui ont jugé que la délégation au contrat de vente valait opposition. “ L'édit n'ayant pas pu entendre que les créanciers délégués seraient compris dans la déchéance de ceux qui auraient négligé de faire opposition, parce que l'objet de l'opposition n'étant que d'instruire l'acquéreur de l'existence de la dette, cet objet était rempli plus directement encore par la délégation portée au contrat.” C'était là la raison donnée par la partie qui a réussi dans cette contestation dont l'auteur fait mention.

A la page 574, autre citation d'arrêts, pour établir que l'acquéreur n'est pas tenu de s'opposer pour ses propres créances, et la raison en est toute simple, à moins qu'il ne veuille en faire un *décret forcé*, comme dans le cas où, pour purger toutes les hypothèques des

opposants, il dépose les deniers pour qu'il en soit fait une distribution. Mais cela est *in facultate* ; c'est aussi ce que je trouve dans notre loi, cela est utile, cela se comprend.

Je continue ma citation p. 574, 2e vol. “ Il n'y a “ que les créanciers hypothécaires ou privilégiés qui “ soient reçus à enchérir, parce qu'il n'y a qu'eux qui “ aient le droit de suivre la chose en quelques mains “ qu'elle passe.” Voilà la vraie doctrine qui exclut les créanciers chirographaires.

Ib XIX. “ Lorsque l'aliénation est faite à titre de “ vente et que le prix est payable *aussitôt* après le “ sceau des lettres de ratification, les oppositions au “ sceau équivalent à une saisie arrêt entre les mains “ de l'acquéreur ; mais si l'aliénation n'est pas faite “ moyennant un prix, que ce soit à titre d'échange, “ de donation, d'inféodation, ou de rente foncière ou “ constituée, il faut de deux choses l'une, ou que les “ lettres ne soient scellées qu'après avoir obtenu “ main-levée des opposants, ce qui paraît le plus ré- “ gulier, ou si les lettres sont scellées à la charge des “ oppositions, que les créanciers *soient conservés* dans “ leurs droits et puissent intenter *l'action hypothécaire,* “ *comme s'il n'y eut pas de lettres de ratification.*”

Je trouve dans Merlin toutes les idées que je me suis faites de l'effet de notre loi, d'abord de donner à l'acquéreur un moyen de connaître les hypothèques, d'obtenir jugement, ou lettres de ratification qui purgent les hypothèques des non-opposants, et qui ne confirment le titre, que sujet aux oppositions, ce jugement valant titre-nouvel, et conservant le droit de ces créanciers, pour par eux l'exercer par action hypothécaire comme auparavant, ce qui s'accorde si bien avec les termes de notre statut, où il est dit, “ que toutes “ personnes seront tenues de filer leurs oppositions, “ *afin de conserver leurs privilèges et hypothèques,* et “ que dans ce cas les oppositions seront mentionnées “ (sc. 12,) dans le jugement de confirmation, laissant “ aux parties de les faire valoir sur le produit de telle “ vente, suivant le cours ordinaire de la loi.”

Ce qui annonce un jugement final, qui n'est suivi d'aucune distribution du prix, telle distribution ne pouvant avoir lieu ce semble qu'avant le jugement de confirmation, dans le cas où l'acquéreur demande un jugement qui purge les hypothèques des opposans. Ce qui est dit dans Merlin au sujet des créances de l'acquéreur pour lesquelles il n'est pas obligé de faire opposition, aussi bien que des créanciers délégués par le contrat de vente, fait assez voir qu'il n'est pas question d'une distribution du prix, sinon quand l'acquéreur le veut. Il lui est libre, ce semble, de déposer le prix mais personne ne l'y peut contraindre. Du moins notre loi n'en dit assurément rien. Il s'est glissé quelques mots dans la 12^e clause "*sur le produit de la vente.*" J'avoue que ces mots ne portent rien à mon imagination. M. Merlin ne fait pas usage de ce langage, il se contente de parler de l'exercice des droits des créanciers opposans *par action hypothécaire*, et voilà le sens commun de la chose. Je considère ces mots comme insérés mal-à-propos, n'en pouvant voir l'utilité : ils sont, sans doute, copiés de l'ord. de 1771, mais dans le fait ils n'ajoutent rien à la phrase qui ne laisse aux créanciers que le cours ordinaire de la loi ; ce cours ordinaire n'est pas de faire apporter les deniers devant la cour dans l'instance même, et cela au moyen d'une contrainte par corps ; et comme ce serait une mesure très *extraordinaire*, un droit nouveau acquis par les créanciers, dans l'intérêt desquels la loi n'a pas été faite, et que la loi ne leur donne pas expressément, ce serait donc les tribunaux qui accorderaient ce droit extraordinaire. Il n'y a qu'une loi qui puisse le faire, et il faut qu'elle s'en explique ; ce ne peut être par une simple inférence : mais voyons où cela nous menerait. Voilà une créance dont le capital n'est pas exigible, une rente constituée ; une autre qui ne doit l'être qu'à une époque éloignée, une autre qui est purement éventuelle, une autre qui dépend d'une condition, tous ces créanciers vont-ils donc être colloqués aujourd'hui sur le prix de la vente ?

Que leurs hypothèques soient conservées, cela se conçoit, mais que ces dettes deviennent exigibles, parce qu'un acquéreur a voulu en connaître l'ex-

istence, et que la loi lui en a fourni les moyens, voilà une conséquence qu'il est difficile de tirer de cette loi, qui non-seulement ne s'explique pas clairement, mais qui est muette à cet égard, et suivant moi, devrait l'être. Car la loi a toute son utilité sans en venir à une conséquence semblable. Mais comment l'appliquer dans le cas où l'acquéreur tient à titre d'échange ou de donation ? Le commentateur R.... de l'ord. 1771 est obligé d'avouer, qu'au cas d'échange, l'opposition ne peut avoir d'effet que celui de conserver l'hypothèque, pour intenter son action hypothécaire : excepté dans le cas où il y a argent donné, en forme de retour : alors (voy. p. 36,) il doit payer (dit-il) si les créanciers opposants s'en contentent, ces derniers mots sont assez singuliers.

Comment donc s'est-il glissé en France une pratique comme celle que l'on veut introduire en Canada ? En disant *introduire*, je crois me servir d'un terme propre ; car elle n'a jamais existé ; elle est toute française, et cela depuis que le Canada a cessé d'appartenir à la France. Je prends en mains ce petit com. (l'auteur R....) sur l'ord. de 1771. Il tranche maintes questions et se prononce pour une nouvelle doctrine répudiée par les auteurs du Répertoire et d'autres jurisconsultes. Il prétend que le créancier chirographaire peut enchérir ; que les créanciers délégués doivent faire opposition, ainsi que l'acheteur pour les dettes qu'il a acquittées, ou autres créances qui lui sont personnelles. Enfin il s'est faite une jurisprudence contraire à celle de Merlin, (Voy. p. 102.) Toute la doctrine au moyen de laquelle il prétend contraindre l'acquéreur à déposer le prix, et faire de cette procédure un décret forcé, avec distribution de deniers comme serait celle du prix d'une adjudication au décret, se trouve basée sur l'art. XIX, de l'ord. qui correspond à l'art. X, de notre statut. C'est sur cet article qu'il dit à la page 13, " Les créanciers opposants peuvent obliger l'acquéreur à consigner le prix de la vente pour se faire distribuer le même prix ; et cela nonobstant que l'acquéreur ait des délais pour payer, ou qu'il ait donné partie du prix

“ au vendeur, ou qu’il ait été délégué à des créanciers
 “ non opposants, et il y a plus, c’est que s’il veut con-
 “ server les hypothèques, il faut qu’il forme opposi-
 “ tion.” Voyez, dit-il, les notes (ce sont les siennes)
 sur l’art. XIX. Il n’ose pas dire voyez l’article, car
 l’article ne dit rien de tout cela, pas plus que notre
 statut. Voyons donc les notes.—En effet nous avons
 son *ipse dixit* sur la jurisprudence. Et voici son lan-
 gage emphatique ex cathedrâ p. 161. “ L’on n’a pas
 “ non plus égard aux délais que le vendeur peut
 “ avoir accordés pour le paiement du prix, quant
 “ même cela serait *sans intérêt* ; en exposant son
 “ contrat, *il dépouille* les créanciers de leurs hypo-
 “ thèques, et du droit qu’ils avaient sur le fonds ; or
 “ cela ne peut se faire, qu’autant qu’il consigne le prix,
 “ car, en prenant des lettres, il contracte l’obligation
 “ de rapporter l’entier prix, sans avoir égard aux
 “ termes, pour être distribué, *comme s’il était question*
 “ *d’une vente forcée*. L’on use avec lui comme l’on
 “ fait vis-à-vis de celui qui a fait des enchères pour
 “ la vente d’un bien saisi réellement, et quoi qu’il soit
 “ créancier de la majeure partie du prix, qu’il soit
 “ évident qu’il sera alloué en rang utile, on peut le
 “ contraindre à consigner. C’est ainsi qu’on le pra-
 “ tiquait pour le décret volontaire et les mêmes
 “ règles doivent continuer d’être observées.” il aurait
 du ajouter, “ quoique la loi n’en dise rien.”—Ce petit
 ouvrage date de 1782. Il ne pouvait y avoir encore de
 jurisprudence d’arrêts, mais cet auteur a cru que son
 opinion devait en tenir place. Une doctrine aussi
 extravagante ne se trouve nulle part, et cependant
 nous n’avons encore que l’opinion d’un inconnu, qui
 veut, que parce qu’on le pratiquait ainsi dans les dé-
 crets volontaires, abolis par l’ordonnance, ou suive
 les mêmes règles dans une procédure tout-à-fait diffé-
 rente, qui n’a pas, comme le décret volontaire, l’effet
 de purger les hypothèques, quoi qu’il en dise : car,
 comme nous l’avons observé, les lettres de ratification
 ne purgent que les hypothèques des dettes pour les-
 quelles il n’y a pas d’oppositions ; (et pour celles-là, il
 n’est pas nécessaire de déposer le prix) et celles des
 opposants, quand l’acquéreur à lui-même volontaire-

ment déposer le prix et demandé que son bien vendu franc et quitte de toutes hypothèques, s'il ne le fait pas, les hypothèques subsistent, elles sont conservées. La loi le veut et le dit, mais tout en disant que sur l'ord. de 1771, cet auteur anonyme s'est trompé et que sa doctrine est nécessairement fautive, je dois observer que notre statut contient une clause qui ne se trouve pas dans l'ord. de 1771, c'est la 7^e qui permet à l'acquéreur de déposer son prix d'acquisition, pour obtenir de purger les hypothèques des opposants au moyen d'une distribution de deniers. N'est-ce pas assez dire que sans cela les hypothèques ne seront pas purgées, et c'est pourtant sur ce prétendu effet des lettres de ratification qu'on les assimile au décret volontaire et même au décret forcé, le fait est qu'il n'y a aucune jurisprudence d'arrêts. Le répertoire dont la 1^e édit. a paru en 1775, n'en fait aucune mention; non plus que l'édit. in 4^{to} qui date de 1785, non plus que le répertoire de Merlin. Il y est parlé de collocation, là où elle doit ce semble avoir lieu, là où l'acheteur dépose le prix, et veut purger l'immeuble des hypothèques des opposants, comme il peut le faire maintenant. Pigeau au 2^e tome p. 127, nous parle du cas des offres de l'acquéreur au vendeur avec sommation de faire cesser les oppositions et dépôt sur son refus; pourtant il faut l'avouer, Pigeau nous dit, " lorsque l'acquéreur tarde à offrir et déposer son prix, le plus diligent des opposants peut demander permission de l'assigner pour le faire condamner à ce " dépôt."

Voilà quelque chose qui semble d'abord donner à croire que du temps de Pigeau, la chose avait eu lieu, mais où sont les arrêts: ce n'est qu'un mot de praticien, et certes il faut une plus haute autorité que celle-là pour faire ajouter foi à l'existence d'une procédure si peu fondée en apparence.

Je n'ai fait allusion qu'au com. d'un anonyme R..., mais il y en a un autre, celui de Grenier (sur l'ord. 1771,) dont la 2^e édit. date de 1787. En y référant, j'observe d'abord, que dans sa préface, pour rendre

raison de ce qu'il cite peu d'arrêts à l'appui de ses opinions, il dit, " que les recueils offrent peu de sources et prouvent même que la jurisprudence des cours sur cette matière est encore *incertaine et chancelante.*" Puis il ajoute, " pour saisir l'esprit de l'édit, il ne faut que rappeler les principes qui se puisent ou dans les loix auxquelles il a été substitué, ou dans d'autres qui lui ont servi de modèle; de ce nombre sont les édits concernant les *lettres de ratification de rentes, les provisions des offices et les décrets forcés*" Cette dernière observation de cet auteur est justifiée jusqu'à un certain point par un article de l'ord. (la 7e), où il est dit en parlant de l'effet des lettres de ratification, qu'elles purgeront les hypothèques, " *ainsi et de la même manière que les acquéreurs des offices et des rentes par nous (le Roi) constituées, sont libérées de toutes dettes par l'effet des provisions et des lettres de ratification qui s'expédient à notre chancellerie.*"

Voilà donc ce qui a servi de prétexte à cette doctrine de l'auteur, qui commentant sur l'art. XIX, nous dit, (il l'avoue) contre l'avis des juristes qui ont écrit dans le répertoire de Guyot, que les créanciers même chirographaires peuvent former opposition pour leurs créances, et que conséquemment ils peuvent demander à l'acquéreur le rapport du prix, il ajoute : " ils le pouvaient encore en décret volontaire, ils ont ce droit, *même* quand le contrat de vente porterait quittance du prix," et plus loin il prétend contre l'autorité des arrêts que les créanciers chirographaires ont le droit d'enchérir.

Tout le raisonnement de l'auteur est donc fondé sur cet article 7e de l'ord. qui fait allusion aux *provisions et lettres de ratification pour les offices et les rentes*, chose qui ne se trouve nullement dans notre loi, comme aussi sur ce que les lettres de ratification ont été substituées au décret volontaire; observation qui n'a aucune application, lorsqu'il s'agit d'interpréter un statut qui n'en fait pas mention.

L'on peut consulter d'Héricourt ch. 9, no. 30, pour se convaincre que les provisions et lettres de ratification expédiées en grande chancellerie pour les acquéreurs d'offices, n'ont pas l'ombre de rapport avec les cas de vente d'immeubles.

Aussi Bourjon, 1er tom. p. 384.

Voir Loiseau, liv. III, des offices, ch. II, no. 29, dans le cas de la vente d'un office il n'y a pas de garantie, et pourquoi ; parce que c'est du collateur (le roi) que l'acquéreur dérive son titre. Il faut donc que les dettes s'acquittent, puisque moyennant la résignation du vendeur et les provisions, les hypothèques se trouvent nécessairement effacées par les lettres de ratification, voir liv. II, ch. VII, no. 44 et suivants, l'on y cite l'ord. de mars 1683, base de toute la jurisprudence à ce sujet ; opposition au sceau et expédition des provisions des offices etc., voir un arrêt du 22 déc. 1708, rapporté par Augeard, tom. II, p. 137.

Quelle inférence peut-on tirer de ces ordonnances qui réglèrent la vente des offices, dont le souverain était collateur, non pas le vendeur, et qui devaient avoir des règles toutes particulières, quant à la distribution du prix aux créanciers en vertu des provisions préalablement obtenues du Roi, qui n'étaient, je crois, données qu'à la charge de la distribution du prix entre les créanciers.

Comment peut-on penser à introduire ici toute cette jurisprudence à l'égard des offices ?

Maintenant, examinant la procédure devant nous, la première chose qui frappe, c'est la conclusion de l'appelant qui demande un jugement de confirmation et ratification de son titre, mais il ajoute ; "and that your petitioner by the said judgment be and remain the proprietor incommutable of the said immoveable property, without being bound or held in any manner to pay the debts of former proprietors." Je ne vois pas à quoi bon cette partie des conclusions, car un acquéreur n'est pas tenu des dettes de son vendeur, l'immeuble seul en peut être chargé ; ainsi

cela paraîtrait inutile, mais il va plus loin et il demande, “and that said immoveable property be and remain freed, disincumbered and discharged from all mortgages and hypothèques whatsoever.”

Si le requérant entend que cela soit le jugement dans le cas où il n’y aurait pas d’opposants ; il n’y aura aucune difficulté ; mais s’il espère un semblable jugement en face d’oppositions bien fondées pour des dettes hypothécaires existantes, il faudra qu’il fasse dépôt du prix de son acquisition ou, au moins, du montant de ces dettes en conformités à la 7^e clause du statut, sans quoi ses conclusions ne pourront lui être accordées.

Nous voyons que plus tard (le 24 septembre 1844,) le Sr. B. Gury, (garant prenant fait et cause de l’appelant) fait motion, “qu’il lui soit permis pour décharger l’immeuble en question de l’hypothèque alléguée par la dite Dame Dupré, de déposer ès mains du Greffier la somme de £150, pour la dite Dame opposante ; icelle somme étant spécifiée dans les exceptions du dit intervenant, lequel admet qu’icelle est due à la dite Dame aux termes et condition mentionnées aux dites exceptions.”

Voilà bien quelque chose qui indiquerait l’intention de se prévaloir du droit que la loi donne à l’acquéreur de purger les hypothèques en déposant le prix de son acquisition, ce n’est pas l’acte de l’appelant, c’est l’acte d’un tiers ; cependant ce dépôt a été plus tard admis comme étant fait par l’appelant, et l’on doit croire qu’il veut obtenir un jugement de ratification qui purge l’hypothèque de la Dame Intimée.

Il fut fait un pareil dépôt pour rencontrer une autre opposition, ce qui fait que dans le jugement dont est appel, il est parlé d’un dépôt de £300. Il paraîtrait que ce dépôt n’est que des capitaux sans intérêts tels que réclamés.

Les parties ayant été entendues, sur la contestation de l’opposition de l’intimée, la cour par son juge-

ment du 5 octobre 1846, a ordonné la suspension des procédés jusqu'à ce qu'à la diligence des opposants, l'appelant fut contraint de déposer; voici les termes.

“ That the said James Douglas be held to and do bring into court and deposit in the hands of the proper officer of this court, the price specified in the deed of sale from the said B. C. A. Gury Esq. to him the said James Douglas, whereof mention is made in the petition of the said James Douglas, for a confirmation of title, or so much thereof as may be necessary, to satisfy the debts and sums of money demanded by the opposants, *afin de conserver* in this cause.”

C'est cet interlocutoire qui a donné lieu à la demande sur laquelle est intervenu le jugement dont est appel.

Il me semble que la cour aurait pu prononcer sur la contestation qui lui était soumise sans donner cet ordre, et dans le cas où l'opposition était fondée, elle eut pu la déclarer telle, si la dette excédait le montant des offres, l'appelant ne pouvait obtenir ses conclusions pour *faire déclarer l'immeuble purgé* de l'hypothèque. Si au contraire les offres étaient suffisantes, la cour l'eut déclaré en adjugeant l'argent à l'opposant dont la dette se trouverait acquittée. Mais contraindre l'appelant à déposer et ce par corps, voilà ce qui donne lieu à la question que nous avons à juger.

Le jugement de la cour de Québec devra donc être infirmé; mais j'observe que l'appelant ne se plaint que du jugement du 27 janvier qui ordonne contrainte par corps. L'on aurait dû, ce me semble, aussi appeler du jugement du 5 octobre 1846, dont l'autre n'est guère qu'une conséquence.

Jugement infirmé le 10 juin 1847.

“ Considérant que rien dans la loi, d'après laquelle l'appelant demande ratification de son titre à l'immeuble en question, ne requiert de sa part un dépôt de son prix d'acquisition, et qu'il n'y peut être contraint; que la cour inférieure eut dû adjuger sur

“ ses conclusions, comme sur celles de l’intimée,
“ d’après les offres et le dépôt d’argent tel que fait,
“ eu égard à la suffisance ou insuffisance de telles
“ offres, déboutant l’appelant de ses conclusions, pour
“ faire déclarer l’immeuble purgé des hypothèques de
“ son vendeur, s’il y avait lieu, en n’accordant la rati-
“ fication du titre que sujet aux dettes hypothécaires
“ réclamées par les oppositions, les créanciers étant
“ conservés dans leurs droits ; a infirmé et infirme le
“ jugement de la cour du Banc de la Reine pour le
“ district de Québec, du 27 janvier dernier, avec dé-
“ pens à l’appelant contre l’intimée ; et cette cour
“ rendant le jugement que la cour inférieure eut dû
“ rendre, a débouté et déboute la dite opposante Fran-
“ çoise Lecomte Dupré de sa demande par motion du
“ 25 janvier 1847, avec dépens.”



QUEBEC.—Banc du Roi.—AUDET dit LAPOINTE, vs.
HAMEL, et divers Opposants.

—oooo—

Jugé que le créancier hypothécaire qui se porte opposant au décret d'une rente constituée pour prix d'un immeuble, et qui est colloqué sur le produit de la vente, ne pourra, au préjudice de l'acquéreur de la rente, se porter opposant de nouveau lorsque le fonds sera décrété.

En 1829, le nommé Ross vendit au défendeur Hamel, une propriété immobilière située en la cité de Québec; le prix d'acquisition, £327 5s., demeura entre les mains de l'acquéreur à constitution de rente. En 1837 les biens de Ross furent vendus judiciairement, et entr'autres la rente constituée due par Hamel sur son acquisition de 1839; le nommé George Desbarats, un des opposants en cette cause, s'en porta l'adjudicataire. La nommée Margaret Harrison, opposante en la présente cause, était créancière hypothécaire de Ross, fila son opposition afin de conserver et fut colloquée, tant sur le produit de la vente faite à Desbarats de la rente constituée, que sur le produit des autres biens de Ross.

Les biens de Hamel ayant été saisis et vendus en la présente cause, et entr'autres, l'immeuble sur lequel était appuyé le constitut acquis par Desbarats, ce dernier se porta opposant afin de conserver, réclamant le produit de la vente du dit immeuble comme bailleur de fonds.

La Dame Harrison n'ayant pas été payée en entier de sa créance dans la cause ou avaient été discutés les biens de son débiteur Ross, se porta aussi opposante dans la présente cause, alléguant que l'immeuble vendu sur Hamel avait appartenu à son débiteur, et que par conséquent il était hypothéqué en sa faveur.

Par le projet de distribution filé dans la cause, la Dame Harrison était colloquée au préjudice de Desbarats, sur ce, contestation de la part de ce dernier, et du rapport de distribution, et de l'opposition de la Dame Harrison.

Desbarats, pour moyen de contestation de l'opposition de Harrison, alléguait son achat du Shérif, que Harrison s'était portée opposante au décret, avait été payée sur les deniers provenant de l'achat fait par Desbarats, que la dite Dame Harrison ayant participé à la distribution des deniers provenant du dit décret était devenue le garant du dit Desbarats (1.) Il alléguait de plus que la rente constituée réclamée par Desbarats était appuyée sur le fonds, le capital ou principal de la rente représentant le fonds vendu, (2) que la dite Dame Harrison, lorsque la rente avait été décrétée, et acquise par Desbarats, avait été payée sur le produit de cette vente ; c'est-à-dire sur le produit du capital ou principal, qui représentait le fonds, et qu'elle voulait maintenant prendre le produit du fonds même et par ce moyen recevoir deux fois la valeur de la même propriété.

Par jugement du 20 avril 1841, la contestation de Desbarats fut maintenue et l'opposition de la Dame Harrison renvoyée avec dépens.

(1) Héricourt, vente des immeubles, p. 303 ; 3 Scipion Duperrier ; 1 Répertoire de Jurisprudence, vbo. adjudicataire, p. 169, col. 1.

(2) Bretonnier, Question de droit 301, 304. Héricourt, vente des Immeubles 306.