L'Abeille de la Nouvelle-Orléans.

BUREAUX, 73 RUE DE CHARTRES.

NOUVELLE-ORLÉANS.
DIMANCHE MATIN, 12 JUIN.

L'Affaire de Madame Gaines.

Nous donnons aujourd'hui la traduction de la [illegible] rendue par la Cour Suprême, qui, sur appel, a confirmé, par un vote de quatre contre trois, la décision de la Cour inférieure, en faveur de madame Gaines. Cette décision n'est qu'une infirmation à l'exception de l'arrêt déjà rendu par la Cour Suprême ; elle ne s'applique qu'aux propriétés qui se trouvaient en possession des défendeurs lorsque la procès a été commencé par eux. Ce point est très important, car les possesseurs de bonne foi, contre lesquels la prescription n'a pas été interrompue, peuvent opposer à madame Gaines la prescription aujourd'hui acquise. Nous publierons d'ailleurs, pour l'information des intéressés, les articles du Code civil de la Louisiane qui règlement la matière. Voici le texte de l'arrêt :

Mrs Clark Gaines va la ville de la Nouvelle-Orléans et autres ; la même va Lizardi ; la même va De La Croix.—Ces affaires sont devant nous en vertu d'ordres de la Cour Suprême des États-Unis, et motivé est faite de rendre les arrêts nécessaires conformément aux dites ordres.

Par la manière explicite dont les vues de la Cour Suprême nous l'exprimées dans son opinion, telles qu'on les trouve dans le 6e de Wallace 761, et le 7e Wallace 776, et dans l'affaire va Hennen, 24 Howard 553, cette dernière opinion est celle adoptée dans les présentes affaires, pas de choix est laissé à la discrétion de cette Cour. Il a été, cependant, soulevé quelques questions qu'il est maintenant nécessaire de décider.

1o. Premièrement la plaignante réclame un arrêt, non-seulement pour les terres dont les différents défendeurs étaient en possession au moment de la présentation des pétitions respectives, mais pour le produit des terres ayant appartenu précédemment à Daniel Clark, et que les défendeurs ont possédées précédemment et vendues avant les dites pétitions. Elle prétend regarder les défendeurs comme administrateurs pour elle des terres dont on a ainsi disposé précédemment, et elle choisit de recevoir le prix au lieu de suivre les terres elles-mêmes.

Cette prétention est, je le pense, insoutenable. La prétention des défendeurs est opposée à celle de la demanderesse. Il n'y a pas de relation entre elles. Elles sont si ont toujours été tant-à-fait contraires. Les défendeurs prétendent que les terres sont à eux en vertu d'un titre ; elle prétend qu'ils sont à elle en vertu d'un autre titre. Il n'y a pas de relation ni de mandat entre eux. Si les défendeurs ne faisant procure le titre légal aux terres par une manœuvre frauduleuse, ou par une manœuvre frauduleuse de leurs vendeurs en profit, ceux-ci (connue d'eux) alors ils auraient pu être regardés comme administrateurs, et elle aurait disposé des propriétés, surtout suivant des acheteurs de bonne foi, ils auraient pu être tenus comme responsables du produit de la vente.

En partie cas les terres elles-mêmes auraient pu être mises hors de portée de la plaignante et les produits des ventes auraient pu être la seule chose sur laquelle elle eût pu exercer son recours. Mais dans le cas présent les défendeurs n'ont jamais acquis le titre de la plaignante, ni aucun titre légal antérieur à celui que les défendeurs tiennent qu'elle seul titre en litige appartenait à Daniel Clark au moment de sa mort, en août 1813, que le dit Clark a laissé un testament daté de 1811, nommant pour ses exécuteurs testamentaires Richard Relf et Beverley Chew, et Mary Clark, sa mère, pour sa légataire universelle, lequel testament a été admis à la Cour des preuves ; que ceci n'était pas son dernier testament, mais qu'il en a fait un autre peu de temps avant sa mort, dans lequel il a reconnu la demanderesse comme son fille unique et légitime, et fa faite sa légataire universelle, donnant à sa mère une annuité et à d'autres personnes certains legs, et nommant François Dusuau De la Croix, James Pitot et Joseph D. D. Bellechasse pour ses exécuteurs testamentaires ; que ce testament a été supprimé et que la demanderesse n'en a eu connaissance et n'a pu également connaissance de sa qualité de fille de Clark qu'en 1834, époque à laquelle elle a fait une demande pour l'authentication du dit testament, demande qui a d'abord été refusée, que, néanmoins l'approbation du testament a été accordée en décembre 1836 ; et que ce procès a été commencé en conséquence en décembre 1856. Que, cependant, en ou vers 1839, Relf et Chew, prétendant agir comme exécuteurs du testament de 1811, et comme avocats de Mary Clark, la légataire en vertu du dit testament, mais sans aucune autorité de la cour compétente, ont enlevé de l'endroit, sous la prétendue vente les terres de Daniel Clark, et les ont vendues aux divers acheteurs, desquels réclamateur ou immédiatement, et ils prétendent prétendent tenir le titre aux terres. Qu'alors, après la majorité de la demanderesse et après qu'elle eut découvert sa filiation et le fait que les dits Relf avait fait le testament de 1813, elle commença différentes procès pour recouvrer les dites terres, et contre la ville de la Nouvelle-Orléans et contre d'autres, et que sa réclamation devint généralement connue.

Ces procès ont été divers et nombreux mais, finalement, dans l'affaire Gaines contre Hennen, rapporté dans le tome 24 de Howard, 553, la Cour Suprême des États-Unis a rendu un arrêt qui a été tout affirmé et adopté par la même cour dans cette affaire, et qu'il est nécessaire d'examiner afin de comprendre le jugement informé et l'effet de l'arrêt qu'il a agit d'exécuter. Il me semble que l'arrêt de la Cour Suprême, dans l'affaire Hennen, doit être adopté dans cette affaire, a pleinement répondu à la question quant à l'exception de bonne foi de la part de défendeurs, comme partant tout à la fois à sur le point des loyers et profits et sur le point des réclamations pour améliorations.

L'arrêt dans l'affaire Hennen déclare que les dits Richard Relf et Beverley Chew, aux époques où, en vertu de la prétendue autorité susdite ils faisaient vente à Adèle Lafargue, le 19 décembre 1820 la prétendue décrite et réclamée par le défendeur Hennen, et où ils exécutaient leur acte d'Adèle Lafargue, n'avaient aucun droit ni autorité légale quelconques pour vendre cette propriété ou en disposer ou l'aliéner en aucune manière ; que la dite vente Chew et le dit acte de vente à Adèle Lafargue en confirmation de l'adjudication prétendue antérieurement non autorisée et illégale, et sont complétement nuls et de nul effet ; et que le défendeur Hennen, au moment où il a acheté la propriété décrite et réclamée par lui comme ci-dessus, était tenu de prendre note des circonstances qui rendaient les actes et mesures des dits Beverley Chew et Milton Relf, dans l'espèce, illégaux, nuls et de nul effet ; et que par là le dit Hennen, doit être considéré et est en conséquence comme ayant acheté la propriété en question, avec pleine avis que la dite vente à Fenwan, sous la prétendue autorité des dits Richard Relf et Beverley Chew, et que les dits actes de vente à la dite Adèle Lavigne étaient illégaux, nuls et de nul effet, et en fraude des droits de la personne ou des personnes ayant droit à la succession du dit Daniel Clark.

La Cour a décidé, en outre, que la demanderesse avait justement et légalement établi à la propriété réclamée et toute possession, ensemble avec tous les loyers et profits annuels en provenant depuis le moment où il est entré en possession, et est en conséquence le cas à cette Cour pour la [illegible] ordres à donner :

1o. Pour faire rendre à Hennen toutes les propriétés réclamées et délaissées par lui aux mains de la demanderesse.

2o. Pour faire établir un compte des [illegible] et profits annuels provenant et à [illegible] depuis qu'Hennen en [illegible] possession, le montant de ces [illegible] suivant les lois de la [illegible] de ces affaires de reconvention [illegible] et ce qui sera décidé en [illegible] sommes. Tel a été l'arrêt [illegible] actuellement devant nous.

La Cour Suprême, dans son opinion, dit que les termes faites par Relf et Chew aux défendeurs prétendant tenir leurs titres de ceux-ci soit à titre d'exécuteurs, soit à titre d'héritiers de Mary Clark, étaient nulles et ne transféraient aucun titre (3 Wash, 711 et 712) ; et après avoir fait allusion au fait que les défendeurs disent qu'ils sont acheteurs de bonne foi sans la valeur et sans avis, ou qui acquis les titres [illegible] qui [illegible] la Cour [illegible], p. 716 : Nous ne voyons pas, en vue de la discussion déjà donnée à cette affaire, comment cette allégation peut être vraie, mais comme, même vraies, elles ne peuvent servir aux défendeurs, s'il n'est pas nécessaire de discuter les preuves afin de savoir si elle est vraie ou fausse, car la question en litige est seulement sur le titre légal.

Le fait sur cet en outre d'avis que l'allégation de bonne foi ne peut servir les défendeurs à des titres nés en anciennement l'effet de placer des barrières ou obstacles empêchant la demanderesse de les redresser. Son titre reste parfait et non affaibli. Si le titre légal eût été transféré, bien que sous la réserve de son droit pour l'éviter, le choix fait par elle des remèdes [illegible] eût continué le titre au profit de [illegible] acheteur, et elle eût épuisé son droit de recours. Mais son choix dans le cas présent, n'a laissé pas son titre aux terres. Son titre étant le titre légal il reste valide ; et un nouvel acte de sa part—par voie de libération ou autre transfert de propriété, en addition à l'acte de choix, serait nécessaire pour valoir en justice. Et à quelle dit acte de libération ou de transfert devrait-il être fait ? Les personnes qui y auraient droit ne sont pas parties à ce procès, la cour ne sait qui elles sont, et ne peut donner aucun ordre à ce sujet. Et si elles eussent été appelées comme parties au procès la difficulté n'aurait pas été surmontée, parce qu'elles ne peuvent être convenables en manistatures pour la demanderesse parce qu'elles réclament un titre supérieur à celui de cette dernière sous qu'il y ait grande actualité de leur part.

Les cas dans lesquels une personne ayant droit à la possession d'une propriété personnelle a eu la permission d'abandonner son droit d'une propriété spécifique, en à des dommages pour la détention d'icelle, pour réclamer à celui qui se l'est à tort appropriée le prix de la dite propriété, comme en vertu d'une vente, ne s'appliquent pas au point en question. Car le recouvrement sont de dommages pour la détention ou du prix comme pour une vente, change le titre de la propriété ; et est est soi un choix pour avoir l'argent à la place. Et les affaires de Gaines va Chew &c., &c., et les autres autorités se rapportant à des immeubles citées par l'avocat de la demanderesse, ne sont pas, autant que j'ai pu les examiner, en conflit avec les vues ici présentées.

Les arrêts doivent donc être restreints, dans chaque cas, aux terres dont les parties respectivement, soit par elles-mêmes, soit par leurs locataires, étaient en présence dient être en possession au moment de la pétition. Quant aux terres qu'elles peuvent avoir possédé avant ce temps, elles ne sont responsables que des loyers et profits en fruits pendant qu'elles étaient en possession.

1o. En fait la demande n'est pas autre chose que ce qui est quelquefois appelé une demande en expulsion, et cette cour n'a jurisdiction dans l'affaire qu'au point de vue du recouvrement, et la demande doit être satisfaite de recouvrer ce qu'elle est recouvré par une action en exception, ou pour l'action équivalente suivant les lois de la Louisiane.

3o. La question suivante a trait à la responsabilité des défendeurs pour les rentes et profits ou fruits des terres possédés par eux respectivement.

Les défendeurs soutiennent qu'ils n'en sont pas tenus, parce qu'ils étaient possesseurs de bonne foi ; on s'ils en sont tenus qu'ils ont droit à une compensation pour leurs améliorations, et ils s'appuient sur ces dispositions du Code qui déclarent :

1o. Le possesseur de bonne foi est celui qui a une juste raison de se croire le propriétaire de la chose qu'il possède—Art 3414.

2o. Ce possesseur a le droit de recueillir à son bénéfice les fruits de la chose, jusqu'à ce qu'elle soit réclamée par les propriétaires, sans être tenu d'en rendre compte, excepté à partir du moment de la demande en restitution—Article 3416.

3o. Il a aussi le droit, en cas, d'éviction, de la chose réclamée, de la retenir jusqu'à ce qu'il soit remboursé des dépenses qu'il peut y avoir encourues—L. C.

Quelles que pourraient être les vues de cette Cour sur ce point, s'il était ouvert devant nous à la discussion, cela importe peu, il paraît être entièrement couvert par le jugement de la Cour Suprême.

Pour comprendre ce jugement, il est nécessaire de relater que les terres en litige appartenaient à Daniel Clark au moment de sa mort, en août 1813, que le dit Clark a laissé un testament daté de 1811, nommant pour ses exécuteurs testamentaires Richard Relf et Beverley Chew, et Mary Clark, sa mère, pour sa légataire universelle, lequel testament a été admis à la Cour des preuves ; que ceci n'était pas son dernier testament, mais qu'il en a fait un autre peu de temps avant sa mort, dans lequel il a reconnu la demanderesse comme son fille unique et légitime, et fa faite sa légataire universelle, donnant à sa mère une annuité et à d'autres personnes certains legs, et nommant François Dusuau De la Croix, James Pitot et Joseph D. D. Bellechasse pour ses exécuteurs testamentaires ; que ce testament a été supprimé et que la demanderesse n'en a eu connaissance et n'a pu également connaissance de sa qualité de fille de Clark qu'en 1834, époque à laquelle elle a fait une demande pour l'authentication du dit testament, demande qui a d'abord été refusée, que, néanmoins l'approbation du testament a été accordée en décembre 1836 ; et que ce procès a été commencé en conséquence en décembre 1856. Que, cependant, en ou vers 1839, Relf et Chew, prétendant agir comme exécuteurs du testament de 1811, et comme avocats de Mary Clark, la légataire en vertu du dit testament, mais sans aucune autorité de la cour compétente, ont enlevé de l'endroit, sous la prétendue vente les terres de Daniel Clark, et les ont vendues aux divers acheteurs, desquels réclamateur ou immédiatement, et ils prétendent prétendent tenir le titre aux terres. Qu'alors, après la majorité de la demanderesse et après qu'elle eut découvert sa filiation et le fait que les dits Relf avait fait le testament de 1813, elle commença différentes procès pour recouvrer les dites terres, et contre la ville de la Nouvelle-Orléans et contre d'autres, et que sa réclamation devint généralement connue.

Ces procès ont été divers et nombreux mais, finalement, dans l'affaire Gaines contre Hennen, rapporté dans le tome 24 de Howard, 553, la Cour Suprême des États-Unis a rendu un arrêt qui a été tout affirmé et adopté par la même cour dans cette affaire, et qu'il est nécessaire d'examiner afin de comprendre le jugement informé et l'effet de l'arrêt qu'il a agit d'exécuter. Il me semble que l'arrêt de la Cour Suprême, dans l'affaire Hennen, doit être adopté dans cette affaire, a pleinement répondu à la question quant à l'exception de bonne foi de la part de défendeurs, comme partant tout à la fois à sur le point des loyers et profits et sur le point des réclamations pour améliorations.

L'arrêt dans l'affaire Hennen déclare que les dits Richard Relf et Beverley Chew, aux époques où, en vertu de la prétendue autorité susdite ils faisaient vente à Adèle Lafargue, le 19 décembre 1820 la prétendue décrite et réclamée par le défendeur Hennen, et où ils exécutaient leur acte d'Adèle Lavigne, n'avaient aucun droit ni autorité légale quelconques pour vendre cette propriété ou en disposer ou l'aliéner en aucune manière ; que la dite vente Chew et le dit acte de vente à Adèle Lafargue en confirmation de l'adjudication prétendue antérieurement non autorisée et illégale, et sont complétement nuls et de nul effet ; et que le défendeur Hennen, au moment où il a acheté la propriété décrite et réclamée par lui comme ci-dessus, était tenu de prendre note des circonstances qui rendaient les actes et mesures des dits Beverley Chew et Milton Relf, dans l'espèce, illégaux, nuls et de nul effet ; et que par là le dit Hennen, doit être considéré et est en conséquence comme ayant acheté la propriété en question, avec pleine avis que la dite vente à Fenwan, sous la prétendue autorité des dits Richard Relf et Beverley Chew, et que les dits actes de vente à la dite Adèle Lavigne étaient illégaux, nuls et de nul effet, et en fraude des droits de la personne ou des personnes ayant droit à la succession du dit Daniel Clark.

La Cour a décidé, en outre, que la demanderesse avait justement et légalement établi à la propriété réclamée et toute possession, ensemble avec tous les loyers et profits annuels en provenant depuis le moment où il est entré en possession, et est en conséquence le cas à cette Cour pour les ordres à donner :

1o. Pour faire rendre à Hennen toutes les propriétés réclamées et délaissées par lui aux mains de la demanderesse.

2o. Pour faire établir un compte des [illegible] et profits annuels provenant et à [illegible] depuis qu'Hennen en [illegible] possession, le montant de ces [illegible] suivant les lois de la [illegible] de ces affaires de reconvention [illegible] et ce qui sera décidé en [illegible] sommes. Tel a été l'arrêt [illegible] actuellement devant nous.

La Cour Suprême, dans son opinion, dit que les termes faites par Relf et Chew aux défendeurs prétendant tenir leurs titres de ceux-ci soit à titre d'exécuteurs, soit à titre d'héritiers de Mary Clark, étaient nulles et ne transféraient aucun titre (3 Wash, 711 et 712) ; et après avoir fait allusion au fait que les défendeurs disent qu'ils sont acheteurs de bonne foi sans la valeur et sans avis, ou qui acquis les titres [illegible] qui [illegible] la Cour [illegible], p. 716 : Nous ne voyons pas, en vue de la discussion déjà donnée à cette affaire, comment cette allégation peut être vraie, mais comme, même vraies, elles ne peuvent servir aux défendeurs, s'il n'est pas nécessaire de discuter les preuves afin de savoir si elle est vraie ou fausse, car la question en litige est seulement sur le titre légal.

Le fait sur cet en outre d'avis que l'allégation de bonne foi ne peut servir les défendeurs à des titres nés en anciennement l'effet de placer des barrières ou obstacles empêchant la demanderesse de les redresser. Son titre reste parfait et non affaibli. Si le titre légal eût été transféré, bien que sous la réserve de son droit pour l'éviter, le choix fait par elle des remèdes [illegible] eût continué le titre au profit de [illegible] acheteur, et elle eût épuisé son droit de recours. Mais son choix dans le cas présent, n'a laissé pas son titre aux terres. Son titre étant le titre légal il reste valide ; et un nouvel acte de sa part—par voie de libération ou autre transfert de propriété, en addition à l'acte de choix, serait nécessaire pour valoir en justice. Et à quelle dit acte de libération ou de transfert devrait-il être fait ? Les personnes qui y auraient droit ne sont pas parties à ce procès, la cour ne sait qui elles sont, et ne peut donner aucun ordre à ce sujet. Et si elles eussent été appelées comme parties au procès la difficulté n'aurait pas été surmontée, parce qu'elles ne peuvent être convenables en manistatures pour la demanderesse parce qu'elles réclament un titre supérieur à celui de cette dernière sous qu'il y ait grande actualité de leur part.

Les cas dans lesquels une personne ayant droit à la possession d'une propriété personnelle a eu la permission d'abandonner son droit d'une propriété spécifique, en à des dommages pour la détention d'icelle, pour réclamer à celui qui se l'est à tort appropriée le prix de la dite propriété, comme en vertu d'une vente, ne s'appliquent pas au point en question. Car le recouvrement sont de dommages pour la détention ou du prix comme pour une vente, change le titre de la propriété ; et est est soi un choix pour avoir l'argent à la place. Et les affaires de Gaines va Chew &c., &c., et les autres autorités se rapportant à des immeubles citées par l'avocat de la demanderesse, ne sont pas, autant que j'ai pu les examiner, en conflit avec les vues ici présentées.

Les arrêts doivent donc être restreints, dans chaque cas, aux terres dont les parties respectivement, soit par elles-mêmes, soit par leurs locataires, étaient en présence dient être en possession au moment de la pétition. Quant aux terres qu'elles peuvent avoir possédé avant ce temps, elles ne sont responsables que des loyers et profits en fruits pendant qu'elles étaient en possession.

1o. En fait la demande n'est pas autre chose que ce qui est quelquefois appelé une demande en expulsion, et cette cour n'a jurisdiction dans l'affaire qu'au point de vue du recouvrement, et la demande doit être satisfaite de recouvrer ce qu'elle est recouvré par une action en exception, ou pour l'action équivalente suivant les lois de la Louisiane.

3o. La question suivante a trait à la responsabilité des défendeurs pour les rentes et profits ou fruits des terres possédés par eux respectivement.

Les défendeurs soutiennent qu'ils n'en sont pas tenus, parce qu'ils étaient possesseurs de bonne foi ; on s'ils en sont tenus qu'ils ont droit à une compensation pour leurs améliorations, et ils s'appuient sur ces dispositions du Code qui déclarent :

1o. Le possesseur de bonne foi est celui qui a une juste raison de se croire le propriétaire de la chose qu'il possède—Art 3414.

2o. Ce possesseur a le droit de recueillir à son bénéfice les fruits de la chose, jusqu'à ce qu'elle soit réclamée par les propriétaires, sans être tenu d'en rendre compte, excepté à partir du moment de la demande en restitution—Article 3416.

3o. Il a aussi le droit, en cas, d'éviction, de la chose réclamée, de la retenir jusqu'à ce qu'il soit remboursé des dépenses qu'il peut y avoir encourues—L. C.

Quelles que pourraient être les vues de cette Cour sur ce point, s'il était ouvert devant nous à la discussion, cela importe peu, il [illegible] être entièrement couvert par le jugement de la Cour Suprême.

Pour comprendre ce jugement, il est nécessaire de relater que les terres en litige appartenaient à Daniel Clark au moment de sa mort, en août 1813, que le dit Clark a laissé un testament daté de 1811, nommant pour ses exécuteurs testamentaires Richard Relf et Beverley Chew, et Mary Clark, sa mère, pour sa légataire universelle, lequel testament a été admis à la Cour des preuves ; que ceci n'était pas son dernier testament, mais qu'il en a fait un autre peu de temps avant sa mort, dans lequel il a reconnu la demanderesse comme son fille unique et légitime, et fa faite sa légataire universelle, donnant à sa mère une annuité et à d'autres personnes certains legs, et nommant François Dusuau De la Croix, James Pitot et Joseph D. D. Bellechasse pour ses exécuteurs testamentaires ; que ce testament a été supprimé et que la demanderesse n'en a eu connaissance et n'a pu également connaissance de sa qualité de fille de Clark qu'en 1834, époque à laquelle elle a fait une demande pour l'authentication du dit testament, demande qui a d'abord été refusée, que, néanmoins l'approbation du testament a été accordée en décembre 1836 ; et que ce procès a été commencé en conséquence en décembre 1856. Que, cependant, en ou vers 1839, Relf et Chew, prétendant agir comme exécuteurs du testament de 1811, et comme avocats de Mary Clark, la légataire en vertu du dit testament, mais sans aucune autorité de la cour compétente, ont enlevé de l'endroit, sous la prétendue vente les terres de Daniel Clark, et les ont vendues aux divers acheteurs, desquels réclamateur ou immédiatement, et ils prétendent prétendent tenir le titre aux terres. Qu'alors, après la majorité de la demanderesse et après qu'elle eut découvert sa filiation et le fait que les dits Relf avait fait le testament de 1813, elle commença différentes procès pour recouvrer les dites terres, et contre la ville de la Nouvelle-Orléans et contre d'autres, et que sa réclamation devint généralement connue.

Ces procès ont été divers et nombreux mais, finalement, dans l'affaire Gaines contre Hennen, rapporté dans le tome 24 de Howard, 553, la Cour Suprême des États-Unis a rendu un arrêt qui a été tout affirmé et adopté par la même cour dans cette affaire, et qu'il est nécessaire d'examiner afin de comprendre le jugement informé et l'effet de l'arrêt qu'il a agit d'exécuter. Il me semble que l'arrêt de la Cour Suprême, dans l'affaire Hennen, doit être adopté dans cette affaire, a pleinement répondu à la question quant à l'exception de bonne foi de la part de défendeurs, comme partant tout à la fois à sur le point des loyers et profits et sur le point des réclamations pour améliorations.

L'arrêt dans l'affaire Hennen déclare que les dits Richard Relf et Beverley Chew, aux époques où, en vertu de la prétendue autorité susdite ils faisaient vente à Adèle Lafargue, le 19 décembre 1820 la prétendue décrite et réclamée par le défendeur Hennen, et où ils exécutaient leur acte d'Adèle Lavigne, n'avaient aucun droit ni autorité légale quelconques pour vendre cette propriété ou en disposer ou l'aliéner en aucune manière ; que la dite vente Chew et le dit acte de vente à Adèle Lafargue en confirmation de l'adjudication prétendue antérieurement non autorisée et illégale, et sont complétement nuls et de nul effet ; et que le défendeur Hennen, au moment où il a acheté la propriété décrite et réclamée par lui comme ci-dessus, était tenu de prendre note des circonstances qui rendaient les actes et mesures des dits Beverley Chew et Milton Relf, dans l'espèce, illégaux, nuls et de nul effet ; et que par là le dit Hennen, doit être considéré et est en conséquence comme ayant acheté la propriété en question, avec pleine avis que la dite vente à Fenwan, sous la prétendue autorité des dits Richard Relf et Beverley Chew, et que les dits actes de vente à la dite Adèle Lavigne étaient illégaux, nuls et de nul effet, et en fraude des droits de la personne ou des personnes ayant droit à la succession du dit Daniel Clark.

La Cour a décidé, en outre, que la demanderesse avait justement et légalement établi à la propriété réclamée et toute possession, ensemble avec tous les loyers et profits annuels en provenant depuis le moment où il est entré en possession, et est en conséquence le cas à cette Cour pour les ordres à donner :

1o. Pour faire rendre à Hennen toutes les propriétés réclamées et délaissées par lui aux mains de la demanderesse.

2o. Pour faire établir un compte des [illegible] et profits annuels provenant et à [illegible] depuis qu'Hennen en [illegible] possession, le montant de ces [illegible] suivant les lois de la [illegible] de ces affaires de reconvention [illegible] et ce qui sera décidé en [illegible] sommes. Tel a été l'arrêt [illegible] actuellement devant nous.

La Cour Suprême, dans son opinion, dit que les termes faites par Relf et Chew aux défendeurs prétendant tenir leurs titres de ceux-ci soit à titre d'exécuteurs, soit à titre d'héritiers de Mary Clark, étaient nulles et ne transféraient aucun titre (3 Wash, 711 et 712) ; et après avoir fait allusion au fait que les défendeurs disent qu'ils sont acheteurs de bonne foi sans la valeur et sans avis, ou qui acquis les titres [illegible] qui [illegible] la Cour [illegible], p. 716 : Nous ne voyons pas, en vue de la discussion déjà donnée à cette affaire, comment cette allégation peut être vraie, mais comme, même vraies, elles ne peuvent servir aux défendeurs, s'il n'est pas nécessaire de discuter les preuves afin de savoir si elle est vraie ou fausse, car la question en litige est seulement sur le titre légal.

Le fait sur cet en outre d'avis que l'allégation de bonne foi ne peut servir les défendeurs à des titres nés en anciennement l'effet de placer des barrières ou obstacles empêchant la demanderesse de les redresser. Son titre reste parfait et non affaibli. Si le titre légal eût été transféré, bien que sous la réserve de son droit pour l'éviter, le choix fait par elle des remèdes [illegible] eût continué le titre au profit de [illegible] acheteur, et elle eût épuisé son droit de recours. Mais son choix dans le cas présent, n'a laissé pas son titre aux terres. Son titre étant le titre légal il reste valide ; et un nouvel acte de sa part—par voie de libération ou autre transfert de propriété, en addition à l'acte de choix, serait nécessaire pour valoir en justice. Et à quelle dit acte de libération ou de transfert devrait-il être fait ? Les personnes qui y auraient droit ne sont pas parties à ce procès, la cour ne sait qui elles sont, et ne peut donner aucun ordre à ce sujet. Et si elles eussent été appelées comme parties au procès la difficulté n'aurait pas été surmontée, parce qu'elles ne peuvent être convenables en manistatures pour la demanderesse parce qu'elles réclament un titre supérieur à celui de cette dernière sous qu'il y ait grande actualité de leur part.

Les cas dans lesquels une personne ayant droit à la possession d'une propriété personnelle a eu la permission d'abandonner son droit d'une propriété spécifique, en à des dommages pour la détention d'icelle, pour réclamer à celui qui se l'est à tort appropriée le prix de la dite propriété, comme en vertu d'une vente, ne s'appliquent pas au point en question. Car le recouvrement sont de dommages pour la détention ou du prix comme pour une vente, change le titre de la propriété ; et est est soi un choix pour avoir l'argent à la place. Et les affaires de Gaines va Chew &c., &c., et les autres autorités se rapportant à des immeubles citées par l'avocat de la demanderesse, ne sont pas, autant que j'ai pu les examiner, en conflit avec les vues ici présentées.

Les arrêts doivent donc être restreints, dans chaque cas, aux terres dont les parties respectivement, soit par elles-mêmes, soit par leurs locataires, étaient en présence dient être en possession au moment de la pétition. Quant aux terres qu'elles peuvent avoir possédé avant ce temps, elles ne sont responsables que des loyers et profits en fruits pendant qu'elles étaient en possession.

1o. En fait la demande n'est pas autre chose que ce qui est quelquefois appelé une demande en expulsion, et cette cour n'a jurisdiction dans l'affaire qu'au point de vue du recouvrement, et la demande doit être satisfaite de recouvrer ce qu'elle est recouvré par une action en exception, ou pour l'action équivalente suivant les lois de la Louisiane.

3o. La question suivante a trait à la responsabilité des défendeurs pour les rentes et profits ou fruits des terres possédés par eux respectivement.

Les défendeurs soutiennent qu'ils n'en sont pas tenus, parce qu'ils étaient possesseurs de bonne foi ; on s'ils en sont tenus qu'ils ont droit à une compensation pour leurs améliorations, et ils s'appuient sur ces dispositions du Code qui déclarent :

1o. Le possesseur de bonne foi est celui qui a une juste raison de se croire le propriétaire de la chose qu'il possède—Art 3414.

2o. Ce possesseur a le droit de recueillir à son bénéfice les fruits de la chose, jusqu'à ce qu'elle soit réclamée par les propriétaires, sans être tenu d'en rendre compte, excepté à partir du moment de la demande en restitution—Article 3416.

3o. Il a aussi le droit, en cas, d'éviction, de la chose réclamée, de la retenir jusqu'à ce qu'il soit remboursé des dépenses qu'il peut y avoir encourues—L. C.

Quelles que pourraient être les vues de cette Cour sur ce point, s'il était ouvert devant nous à la discussion, cela importe peu, il [illegible] être entièrement couvert par le jugement de la Cour Suprême.

Pour comprendre ce jugement, il est nécessaire de relater que les terres en litige appartenaient à Daniel Clark au moment de sa mort, en août 1813, que le dit Clark a laissé un testament daté de 1811, nommant pour ses exécuteurs testamentaires Richard Relf et Beverley Chew, et Mary Clark, sa mère, pour sa légataire universelle, lequel testament a été admis à la Cour des preuves ; que ceci n'était pas son dernier testament, mais qu'il en a fait un autre peu de temps avant sa mort, dans lequel il a reconnu la demanderesse comme son fille unique et légitime, et fa faite sa légataire universelle, donnant à sa mère une annuité et à d'autres personnes certains legs, et nommant François Dusuau De la Croix, James Pitot et Joseph D. D. Bellechasse pour ses exécuteurs testamentaires ; que ce testament a été supprimé et que la demanderesse n'en a eu connaissance et n'a pu également connaissance de sa qualité de fille de Clark qu'en 1834, époque à laquelle elle a fait une demande pour l'authentication du dit testament, demande qui a d'abord été refusée, que, néanmoins l'approbation du testament a été accordée en décembre 1836 ; et que ce procès a été commencé en conséquence en décembre 1856. Que, cependant, en ou vers 1839, Relf et Chew, prétendant agir comme exécuteurs du testament de 1811, et comme avocats de Mary Clark, la légataire en vertu du dit testament, mais sans aucune autorité de la cour compétente, ont enlevé de l'endroit, sous la prétendue vente les terres de Daniel Clark, et les ont vendues aux divers acheteurs, desquels réclamateur ou immédiatement, et ils prétendent prétendent tenir le titre aux terres. Qu'alors, après la majorité de la demanderesse et après qu'elle eut découvert sa filiation et le fait que les dits Relf avait fait le testament de 1813, elle commença différentes procès pour recouvrer les dites terres, et contre la ville de la Nouvelle-Orléans et contre d'autres, et que sa réclamation devint généralement connue.

Ces procès ont été divers et nombreux mais, finalement, dans l'affaire Gaines contre Hennen, rapporté dans le tome 24 de Howard, 553, la Cour Suprême des États-Unis a rendu un arrêt qui a été tout affirmé et adopté par la même cour dans cette affaire, et qu'il est nécessaire d'examiner afin de comprendre le jugement informé et l'effet de l'arrêt qu'il a agit d'exécuter. Il me semble que l'arrêt de la Cour Suprême, dans l'affaire Hennen, doit être adopté dans cette affaire, a pleinement répondu à la question quant à l'exception de bonne foi de la part de défendeurs, comme partant tout à la fois à sur le point des loyers et profits et sur le point des réclamations pour améliorations.

L'arrêt dans l'affaire Hennen déclare que les dits Richard Relf et Beverley Chew, aux époques où, en vertu de la prétendue autorité susdite ils faisaient vente à Adèle Lafargue, le 19 décembre 1820 la prétendue décrite et réclamée par le défendeur Hennen, et où ils exécutaient leur acte d'Adèle Lavigne, n'avaient aucun droit ni autorité légale quelconques pour vendre cette propriété ou en disposer ou l'aliéner en aucune manière ; que la dite vente Chew et le dit acte de vente à Adèle Lafargue en confirmation de l'adjudication prétendue antérieurement non autorisée et illégale, et sont complétement nuls et de nul effet ; et que le défendeur Hennen, au moment où il a acheté la propriété décrite et réclamée par lui comme ci-dessus, était tenu de prendre note des circonstances qui rendaient les actes et mesures des dits Beverley Chew et Milton Relf, dans l'espèce, illégaux, nuls et de nul effet ; et que par là le dit Hennen, doit être considéré et est en conséquence comme ayant acheté la propriété en question, avec pleine avis que la dite vente à Fenwan, sous la prétendue autorité des dits Richard Relf et Beverley Chew, et que les dits actes de vente à la dite Adèle Lavigne étaient illégaux, nuls et de nul effet, et en fraude des droits de la personne ou des personnes ayant droit à la succession du dit Daniel Clark.

La Cour a décidé, en outre, que la demanderesse avait justement et légalement établi à la propriété réclamée et toute possession, ensemble avec tous les loyers et profits annuels en provenant depuis le moment où il est entré en possession, et est en conséquence le cas à cette Cour pour les ordres à donner :

1o. Pour faire rendre à Hennen toutes les propriétés réclamées et délaissées par lui aux mains de la demanderesse.

2o. Pour faire établir un compte des [illegible] et profits annuels provenant et à [illegible] depuis qu'Hennen en [illegible] possession, le montant de ces [illegible] suivant les lois de la [illegible] de ces affaires de reconvention [illegible] et ce qui sera décidé en [illegible] sommes. Tel a été l'arrêt [illegible] actuellement devant nous.

La Cour Suprême, dans son opinion, dit que les termes faites par Relf et Chew aux défendeurs prétendant tenir leurs titres de ceux-ci soit à titre d'exécuteurs, soit à titre d'héritiers de Mary Clark, étaient nulles et ne transféraient aucun titre (3 Wash, 711 et 712) ; et après avoir fait allusion au fait que les défendeurs disent qu'ils sont acheteurs de bonne foi sans la valeur et sans avis, ou qui acquis les titres [illegible] qui [illegible] la Cour [illegible], p. 716 : Nous ne voyons pas, en vue de la discussion déjà donnée à cette affaire, comment cette allégation peut être vraie, mais comme, même vraies, elles ne peuvent servir aux défendeurs, s'il n'est pas nécessaire de discuter les preuves afin de savoir si elle est vraie ou fausse, car la question en litige est seulement sur le titre légal.

Le fait sur cet en outre d'avis que l'allégation de bonne foi ne peut servir les défendeurs à des titres nés en anciennement l'effet de placer des barrières ou obstacles empêchant la demanderesse de les redresser. Son titre reste parfait et non affaibli. Si le titre légal eût été transféré, bien que sous la réserve de son droit pour l'éviter, le choix fait par elle des remèdes [illegible] eût continué le titre au profit de [illegible] acheteur, et elle eût épuisé son droit de recours. Mais son choix dans le cas présent, n'a laissé pas son titre aux terres. Son titre étant le titre légal il reste valide ; et un nouvel acte de sa part—par voie de libération ou autre transfert de propriété, en addition à l'acte de choix, serait nécessaire pour valoir en justice. Et à quelle dit acte de libération ou de transfert devrait-il être fait ? Les personnes qui y auraient droit ne sont pas parties à ce procès, la cour ne sait qui elles sont, et ne peut donner aucun ordre à ce sujet. Et si elles eussent été appelées comme parties au procès la difficulté n'aurait pas été surmontée, parce qu'elles ne peuvent être convenables en manistatures pour la demanderesse parce qu'elles réclament un titre supérieur à celui de cette dernière sous qu'il y ait grande actualité de leur part.

Les cas dans lesquels une personne ayant droit à la possession d'une propriété personnelle a eu la permission d'abandonner son droit d'une propriété spécifique, en à des dommages pour la détention d'icelle, pour réclamer à celui qui se l'est à tort appropriée le prix de la dite propriété, comme en vertu d'une vente, ne s'appliquent pas au point en question. Car le recouvrement sont de dommages pour la détention ou du prix comme pour une vente, change le titre de la propriété ; et est est soi un choix pour avoir l'argent à la place. Et les affaires de Gaines va Chew &c., &c., et les autres autorités se rapportant à des immeubles citées par l'avocat de la demanderesse, ne sont pas, autant que j'ai pu les examiner, en conflit avec les vues ici présentées.

Les arrêts doivent donc être restreints, dans chaque cas, aux terres dont les parties respectivement, soit par elles-mêmes, soit par leurs locataires, étaient en présence dient être en possession au moment de la pétition. Quant aux terres qu'elles peuvent avoir possédé avant ce temps,