

## NOTES OF CASES.

## COURT OF REVIEW.

MONTREAL, March 31, 1882.

TORRANCE, RAINVILLE, PAPINEAU, J. J.

[From S. C., Montreal.

NORMANDIN v. NORMANDIN et al., and DEMERS et al., *mis en cause*, and LES RELIGIEUSES CARMELITES D'HOHELAGA et al., *mis en cause par reprise d'instance*.

*Simulated sale—Effect of cancellation.*

*The annulling of a sale for fraud does not invalidate a hypothec given previously by the purchaser to a lender in good faith.*

The case was inscribed by Les Religieuses Carmelites et al. on a judgment rendered by the Superior Court, Montreal, Mathieu, J., December 17, 1881.

The question was whether the annulling of a sale for simulation or fraud with respect to the rights of creditors of the vendor, affected the hypothec given by the purchaser to a lender in good faith. The sale by Philomène Normandin to Charlotte Normandin of date 26th May, 1880, was annulled for fraud, and also the donation of date 28th May, 1880, by Charlotte Normandin, to Joseph Charles Arnois. Should the hypothec by Arnois to René Dupré who was in good faith suffer the same fate? It was so held by the Court below, according to the maxim, *resoluto jure dantis, resolvitur jus accipientis*. Dupré was put into the cause to hear the titles of sale and donation set aside, and the effect would be *chose jugée* as to him. He died and was afterwards represented by the Religieuses Carmelites and by the Abbé Messire Avila Valois.

TORRANCE, J. The question of the validity or invalidity of the *hypothèque* in the circumstances is settled by authority. There is a host of authors under the French Code who opine for the validity of the *hypothèque*, and only Duvergier and Laurent *contrà*. M. David for the appellant has referred to the case of Devillard v. Guittet & al. J. Palais, p. 111, 112, A.D. 1879. I would also refer to the case of Sejourné Delisle, J. Palais, p. 1240, A. D. 1876, and to the very full and learned note of the Editor appended to that case. Mr. Justice Rainville and myself are agreed that the conclusions taken by the Carmelites and the Abbé Valois should be granted.

The judgment is recorded as follows:—

“ La Cour Supérieure siégeant présentement à Montréal comme Cour de Révision, etc. . .

“ Considérant que l'immeuble sur lequel René Dupré a pris une hypothèque pour garantie et sureté de la somme de \$500 qu'il avait prêté à Joseph Charles Arnois, avait été donné à ce dernier par acte authentique dûment enregistré; que d'autre part il n'est pas établi que le dit René Dupré ait eu connaissance de la fraude ou simulation de la dite donation; qu'il y a eu dès lors au moment où l'hypothèque a été consentie titre apparent de propriété au nom de l'emprunteur et bonne foi de la part du prêteur; qu'en de telles circonstances les règles du droit ancien protégeaient les intérêts des tiers, et ne permettaient pas que la nullité de la donation leur fût opposée; que notre Code, sans faire textuellement revivre ces règles, ne contient cependant aucune disposition contraire; que si l'article 1032 du Code Civil confère à tout créancier la faculté d'attaquer en son nom personnel les actes faits par son débiteur en fraude de ses droits, il n'est pas dit que ce soit sans égard aux intérêts des tiers étrangers à la fraude; que loin de là il ressort de l'esprit général de nos lois que la fraude ou simulation des actes n'est imputable qu'à ses auteurs ou à leurs complices, et ne saurait réagir contre les tiers qui l'ont ignorée, ni porter atteinte aux contrats qu'elle a pu favoriser ou faire naître à leur profit;

“ Pour ces motifs, déclare les Religieuses Carmelites d'Hochelaga et l'abbé Valois, comme représentant feu René Dupré, recevable en leur défense; et statuant à l'égard de toutes les parties en cette cause sur les conclusions tendant à l'annulation de la vente du 26 mai 1880, et de la donation du 28 mai 1880, confirme le jugement dont est appel, et sur les conclusions des dites Religieuses Carmelites et de Messire Avila Valois, mis en cause par reprise d'instance, dit que l'annulation de la vente et de la donation précitées ne porte aucune atteinte à la validité de l'hypothèque consenti par Joseph Charles Arnois au profit de René Dupré; et attendu qu'il y a erreur dans cette partie du dit jugement qui déboute les défenses des dites Carmelites et du dit abbé Valois avec dépens, réforme et annule le dit jugement quant à eux, et procédant à rendre le jugement qu'aurait dû rendre sur ce point la Cour de première instance, maintient les dites défenses, et déboute le deman-