

the sum of \$2200 to be repaid as set forth in the deed of lease. Plaintiff held that the deed of sale was an absolute nullity.

Lareau, for plaintiffs :—

“ Le chapitre 69 des S. R. B. C. est un statut général qui permet à certaines corporations de se former pour des fins spéciales. Ces corporations ne peuvent avoir des pouvoirs plus considérables que ceux qui découlent de l'acte général à l'abri duquel elles vivent. C'est un principe admis et sanctionné par de nombreux jugements, tant en Angleterre qu'aux Etats-Unis, que les corporations ne peuvent faire que ce que la loi leur permet, au lieu que les individus peuvent faire tout ce que la loi ne leur défend pas. Une corporation ne peut donc faire aucune transaction qui ne découle pas de son acte d'incorporation ou qui s'éloigne du but de sa création. [*Vide* Brice, *ultra vires*, p. p. 64, 107, 178, 186, 188. L. Rep. 7 H. L. 653; *Payne v. Mayor of Brocon*, 3 H. L. 579.]

“ La décision la plus récente et la plus remarquable sur cette matière a été rendue en Angleterre dans la cause de *Riche v. Ashbury Ry. Carriage, etc. Co*; L. Rep. H. L. Vol. 7, 653, rapportée au long dans Brice à la page 184 et suivante.

“ La cour est donc en présence d'un acte de vente pur et simple; c'est un acte *ultra vires*. La propriété vendue à la société continue d'appartenir aux Legault. La défenderesse ne pourra pas valablement donner un titre de propriété à l'expiration du bail des 12 années. Mais la défenderesse répond : “ Cet acte de vente a été fait en garantie d'un prêt ou “ avance d'argent de \$2,200 conformément à la “ s. 10 du chap. 69 des S. R. B. C.,” et au soutien de cette prétention elle produit une application pour emprunt faite par les Legault. Cet écrit est sous seing-privé. Est-ce là un commencement de preuve par écrit ?

“ Pour qu'il y ait commencement de preuve par écrit trois conditions sont nécessaires, dit Demolombe, [vol 30, p. 129.]

“ Il faut :

1o Qu'il y ait un écrit;

2o Que cet écrit émane de celui auquel il est opposé, ou de celui qu'il représente, ou par lequel il a été représenté;

3o Qu'il rende vraisemblable le fait allégué.

“ En vertu de ces règles, on doit donc écarter de suite du débat la résolution des directeurs

qui n'est l'œuvre ni des Légault, ni celui des demandeurs. C'est absolument et uniquement l'écrit de la défenderesse; et en conséquence cela ne peut en aucune manière constituer un commencement de preuve par écrit.

“ Peut-on en dire autant de l'application pour emprunt? Oui. Cet écrit ne porte pas la signature des Légault [ils ont fait leur marque]; ils n'ont pas rédigé le corps de l'écrit. Peut-on dire que c'est là “ l'œuvre personnelle de celui auquel on l'oppose.”

(*Vide* Dalloz, *Jurisp. du Roy.* vol. 10, p. 131; *Sirey*, *Code Ann.*, sur l'art. 1347, Nos. 44 et 45; *Marcadé*, vol. 5, p. 136; *Pothier*, *Obl.*, No. 806; *Larombière*, art. 1347.)

“ Cette demande d'emprunt ne peut d'ailleurs être opposée aux demandeurs puisqu'ils ne sont pas les ayants-cause des Legault pour les fins de cet emprunt; ils occupent la position de tiers; et cet écrit qu'on oppose comme commencement de preuve est, à l'égard des demandeurs, *res inter alios acta*.

“ Sur la distinction à faire entre les tiers et ayants-cause;— *vide* : Favard, *vo. ayant-cause*; *Id.* Rolland de Villargues; *Laurent*, vol. 19, No. 517; *Troplong*, *Priv. et Hyp.*, II, No. 530; *Grenier*, II, p. 132; *Marcadé*, vol. 5, p. 56.

“ La défense se trouve donc sans commencement de preuve par écrit; il ne peut donc lui être permis d'expliquer, dénaturer ou changer la portée de l'acte du 29 Janvier 1874. Cet acte est illégal, parce qu'en faisant cet achat, la Société défenderesse excédait ses pouvoirs. C'est le cas d'une nullité d'ordre public qui n'a pu être ratifié, même par les parties intéressées. La propriété reste donc légalement entre les mains des Legault, et la Société défenderesse est incapable de donner aux demandeurs un titre valable de propriété ainsi que leur bail le promet. Elle doit donc être condamnée à ces fins, et rendre aux demandeurs leurs loyaux coûts.”

RAMSAY, J. This appeal is instituted by the plaintiffs. The action was to set aside a deed of lease ceded to appellants by Sebastien & Antoine Legault, 19th October, 1874, and the sums paid under this lease amounting to \$3,023.40. The respondents, as their corporate name indicates, are a Building Society, and they purchased on the 29th January, 1874, from the Legaults, certain immoveable property, situate in Montreal, for \$2,200. The same day they leased the property