

157  
VOL. XXIV.

JUILLET 1918

No. 7

LA  
**REVUE LEGALE**

(NOUVELLE SÉRIE)

PUBLICATION MENSUELLE

DE

**JURISPRUDENCE ANNOTEE**

CONTENANT

LES ARRETS DE PRINCIPES DE TOUS NOS TRIBUNAUX.

---

RÉDACTEUR :

**J. J. BEAUCHAMP, C. R.,**

AVOCAT DU BARREAU DE MONTRÉAL, DOCTEUR EN DROIT

Auteur de "*The Jurisprudence of the Privy Council*", des "*Répertoires de la Revue Légale*" et de la "*Revue de Jurisprudence*", de la "*Deuxième table des Rapports judiciaires de Québec*", du "*Code civil annoté*", et du "*Répertoire général de jurisprudence canadienne*".

L'étude du droit élève l'âme de ceux qui s'y vouent, leur inspire un profond sentiment de la dignité humaine, et leur apprend la justice, c'est-à-dire le respect pour les droits de chacun.

(ESBACH, Etude du droit, p. 12).

---

**WILSON & LAFLEUR, Limitée, Editeurs,**

Librairie Générale de Livres de Droit

17 et 19, RUE SAINT-JACQUES,

MONTREAL, CAN.

# Civil Code of Lower Canada

and the Bills of Exchange Act, 1906

WITH ALL STATUTORY AMENDMENTS VERIFIED, COLLATED AND INDEXED

BY

WM. H. BUTLER, L.M.M., Assistant City Attorney.

PRICE \$2.50 BOUND IN CLOTH.

WILSON & LAFLEUR, Limited,

LAW BOOKSELLERS AND PUBLISHERS

17 and 19 St. James Street.

MONTREAL.

## SOMMAIRE

ANSON, défendeur-appellant v. STARK and others, plaintiffs-respondents.—Sale of stocks—Fraud—Delay in attacking—Acquiescence .....	292
DARCHE v. LA CORPORATION DE LA PAROISSE DE SAINT-MATHIAS et ROBERT, mis en cause.—Droit municipal—Election du maire—Conseil municipal—Présidence du conseil—Proposition nulle—Contestation d'élection.....	289
GÉNÉREUX (dame) défenderesse-appelante v. dame BONNET, demanderesse-intimée.—Louage des choses—Dommages-intérêts—Toit—Tuyaux pour eaux pluviales—Pluies torrentielles—Force majeure et cas fortuit—Grosses réparations—Marchandises avariées—Examen contradictoire.....	319
LORD, demandeur-appellant v. LA VILLE DE ST-JEAN, défenderesse-intimée.—Bornage—Place publique—Trottoir—Prescription—Possession équivoque et promiscue—Arpenteurs—Mesurage .....	303
MATHEWS STEAMSHIP COMPANY LIMITED, (THE) défendeur-appellant v. MCCARTHY, plaintiff-respondent.—Procedure—Security for costs—Residence—Domicile....	325
MCAVOY v. LA CITÉ DE MONTRÉAL, et THE HARRIS CONSTRUCTION COMPANY, défenderesse en garantie.—Prescription—Déni d'action—Charte de la cité de Montréal.....	314
PREMIER GLASS COMPANY, (en liquidation), défenderesse-appelante v. METAL PRODUCTS COMPANY, demanderesse-intimée, ATLAS GLASS WORKS, LIMITÉE, (en liquidation), défenderesse, et QUEBEC SAVINGS & TRUST COMPANY et autres, mis en cause.—Compagnie par actions—Liquidation—Vente de l'actif—Autorisation—Fraude—Révocation—Contrat—Tiers—Acceptation.....	336
RACINE (dame) v. DANSEREAU.—Pension alimentaire—Mari—Beau-père.....	294
REGENT CONSTRUCTION COMPANY, LIMITED, défenderesse-appelante v. JOHNSON, demandeur-intimé.—Mandat—Agent d'immeubles—Commission—Secrétaire-trésorier—Etat apparent d'immeuble.....	328
RITCHIE v. SPENCE.—Hire—Salary—Payment—Dismissal.....	297
VEZINA v. MEILLEUR.—Vente—Billet—Cession de créance—Dol et fraude—Insolvabilité—Garantie—Nullité de contrat.....	300

*“Wanted for cash, a complete set of English Law Journal Reports, 1823 to 1915. T. H. FLOOD & Co., 214 W. Madison St., Chicago, Ill.”*

**DARCHE v. LA CORPORATION DE LA PAROISSE DE  
SAINT-MATHIAS, et ROBERT, mis en cause.**

**Droit municipal—Election du maire—Conseil municipal—Présidence du conseil—Proposition nulle—Contestation d'élection—C. mun., art. 84, 87, 314, 430.**

1. La seconde partie de l'article 84 du C. mun., qui déclare que "le maire reste en charge, même s'il cesse " de faire partie du conseil, jusqu'à ce que son successeur " soit assermenté", ne s'applique pas au cas où le maire a démissionné. Elle ne concerne que le maire qui est en fonction à l'époque où cette charge expire en vertu de la loi.

2. Une proposition adoptée par un conseil municipal, sur le vote prépondérant de celui qui préside l'assemblée, est nulle, si celui-ci n'avait pas le droit de la présider.

3. Les articles 314 et s. du C. mun., ne regardent que les contestations d'élection municipales faites en vertu des articles 245 et s., C. mun., et non celles faites par le conseil municipal lui-même. Dans ce dernier cas, les contestations tombent sous les articles 430 et s.

Le demandeur en sa qualité d'électeur et propriétaire de la municipalité défenderesse demande la nullité d'une résolution passée le 31 août 1917, par le conseil de la défenderesse, se lisant comme suit: "Il fut alors proposé par Stanislas Monast, secondé par Alfred Vigeant, que Pierre " Ostiguy soit nommé maire pour remplacer Normand La-

M. le juge Martineau.—Cour de circuit.—No 5913.—Rouville, le 13 novembre 1917.—J.-Emile Ostiguy, avocat du demandeur.—Pelletier, Létourneau, Beaulieu et Mercier, avocats de la défenderesse.

“lanne. Il fut proposé en amendement par Arthur Loisel, secondé par Frédéric Ladouceur, que Joseph Robert soit élu maire. Le secrétaire mettant l'amendement aux voix, ont voté pour le moteur, le secondeur et Joseph Trudeau (3). Contre, Stanislas Monast, Alfred Vi-geant, Johnnie Poudrette. Les voix se trouvant partagées, le maire donna sa voix prépondérante pour l'amendement qui fut gagné par une voix de majorité, et M. Joseph Robert fut déclaré élu maire pour remplacer M. Normand Lalanne.”

Il allègue, en substance, que le nommé Lalanne, après avoir été élu maire, avait démissionné; que sa démission avait été acceptée, et que ladite séance avait spécialement été convoquée pour remplir la vacance ainsi créée dans la charge de maire; qu'il appartenait dès lors au pro-maire de présider la séance, ce qu'il avait d'ailleurs commencé à faire, se faisant ensuite illégalement remplacer par ledit Lalanne;

La défenderesse plaide, en substance, que ledit Lalanne restait en fonction d'après la loi, tant que son successeur n'était pas assermenté, et qu'il lui incombait en conséquence de présider la dite assemblée et de voter sur ladite résolution, le conseil s'était également divisé sur icelle; que la procédure du demandeur est dans tous les cas irrégulière et instituée hors les délais fixés par la loi.

La Cour de circuit a annulé la résolution du conseil et déclaré le siège du maire vacant par les motifs suivants:

“Considérant que la défenderesse ne peut invoquer cette partie de l'art. 84 C. mun., qui décrète que le maire reste en charge, même s'il cesse de faire partie du conseil, jusqu'à ce que son successeur soit assermenté, pour justifier l'occupation du siège présidentiel par ledit Lalanne;

“Considérant que le premier paragraphe dudit article

qui se lit comme suit "Tout conseiller reste en charge de-  
" puis la prestation de son serment d'office jusqu'à l'épo-  
" que de l'élection générale à laquelle il doit être remplacé,  
" et pas au-delà de cette époque", vise manifestement le  
cas de l'expiration normale de la charge de conseiller ;

" Considérant que la seconde partie qui se rapporte au  
maire doit suivant les règles ordinaires être ainsi inter-  
prétée ;

" Considérant dès lors qu'elle s'applique seulement au  
maire qui est en fonction à l'époque où cette charge expire  
en vertu de la loi ;

" Considérant que cette interprétation s'impose davan-  
tage par le texte de l'art. 87 qui déclare que "le conseil  
" peut en tout temps, nommer un pro-maire, lequel en  
" l'absence du maire ou pendant la vacance de cette charge  
" remplit les fonctions du maire, avec tous les privilèges,  
" droits et obligations y attachées ;"

" Considérant en conséquence que ledit Lalanne n'avait  
pas le droit de présider ladite assemblée et d'y voter, mais  
qu'il incombait au pro-maire de la présider ;

" Considérant que cette illégalité entraîne la nullité de  
ladite résolution, et partant de la nomination du mis en  
cause comme maire ;

" Considérant que les art. 314 et s., ne s'appliquent  
qu'aux contestations d'élections proprement dites, savoir  
celles qui sont faites en vertu des art. 245 et s. ;

" Considérant que dans le cas d'une élection faite par  
le conseil, la demande en nullité d'icelle est régie par les  
art. 430 et s. ;

" Considérant en conséquence que la procédure du de-  
mandeur est régulière et prise durant les délais voulus par  
la loi ; renvoie le plaidoyer de la défenderesse, déclare la-

dite résolution adoptée par le conseil municipal de la corporation défenderesse à sa séance spéciale du 31 août 1917 illégale et l'annule et déclare vacant le siège de maire de ladite municipalité, le tout avec dépens contre la défenderesse.

---

**ANSON, défendant-appellant v. STARK and others,  
plaignants-respondents.**

---

**Sale of stocks—Fraud—Delay in attacking—Acquiescence—C. C., art. 993.**

The debtor who discovers that he has been deceived in buying the stock of a company, and who is desirous to have his contract set aside, as having been obtained by fraud and false representations, must act promptly; and a delay of three years, if not explained, is not a reasonable delay.

The judgment of the Superior Court is affirmed. It was rendered by Mr. Justice MacLennan, on February 27, 1917.

The respondents' action is for \$7,440.73 being the price of a sale of one hundred share of the capital stock of the Osborne Realty Company Limited sold, on March 28, 1913. The action was instituted on August 25, 1916.

The appellant pleaded in substance that his consent to that contract was obtained by fraud and false representa-

---

Sir Horace Archambault, Chief Justice, Lavergne, Cross and Carroll, JJ.—Court of King's Bench.—No. 3865-105.—Montreal, December 29, 1917.—Casgrain, Mitchell, McDougall and Stairs, attorneys for appellant.—Heneker, Chauvin, Baker and Walker, attorneys for respondents.

tions; and especially that it was agreed that no payment would be required from him apart from the first instalment.

The Superior Court maintained the action.

This case is a question of facts. The points in litigation is whether there were, on the part of the respondents, false representations made to the appellant of the nature to fraudulently induce him to buy those shares. But an important principle of law was maintained by the Court, that is the appellant having let three years to elapse without complaining of the fraud alleged in his defence, he is now precluded from raising this ground of defence. This point is the only one deserving to be reported.

*M. le juge Lavergne.*—(Après avoir établi et apprécié les faits).

Le débiteur qui veut se soustraire à ses engagements doit, dans un temps raisonnable, après avoir découvert qu'il a été trompé, s'il l'a été, se plaindre et demander la nullité du contrat. Les autorités à cette fin sont nombreuses, je n'ai pas besoin d'y référer, plusieurs sont mentionnées au factum des intimés. L'appelant ne se rappelle pas même s'il s'est enquis avant l'action qui a été instituée, plus de trois ans après sa souscription; il ne sait pas même qui l'a renseigné, qui a pu lui dire que des fausses représentations lui avaient été faites. Il dit que les informations qu'il a reçues viennent surtout de ses avocats. Il ne se souvient pas d'aucune autre source d'information; ce dont il se plaint surtout maintenant, c'est que la propriété achetée par les intimés et qui devait être transportée à la compagnie, ne l'a pas été, suivant les termes dudit engagement; ledit engagement statuait que cette propriété devait être transportée à ladite compagnie; c'est ce qui a été fait. [Le juge continue ses remarques sur les faits].

En résumé, nous ne pouvons voir dans toute cette cause aucun fait de fausses représentations, dans le but d'induire l'appelant à consentir cette souscription; il n'offre aucune bonne raison pour refuser de payer cette souscription, et je suis d'opinion que le jugement de première instance doit être confirmé.

---

**Dame RACINE v. DANSEREAU.**

---

**Pension alimentaire—Mari—Beau-père—C. civ., art. 167, 167a, 173.**

Lorsqu'un mari a laissé le pays et n'est plus sous la juridiction du tribunal, sa femme, dans le besoin de choses nécessaires à la vie, n'est pas tenue de s'adresser à lui avant de poursuivre son beau-père pour pension alimentaire. (1)

La demanderesse réclame de son beau-père une pension alimentaire de \$30 par mois. Elle allègue que son époux a quitté le pays et est allé vivre aux Etats-Unis, en des lieux inconnus, sans pourvoir à sa subsistance, et qu'elle est incapable de travailler.

---

M. le juge Archer.—Cour supérieure.—No 1595.—Montréal, 2 mai 1913.—Archambault, Robillard, Julien et Bérard, avocats de la demanderesse.—Geoffrion, Geoffrion et Cusson, avocats du défendeur.

---

(1) Cette cause inscrite en revision, a été réglée hors de Cour, le 17 juillet 1915.

Le défendeur plaide plusieurs moyens de défense, et entre autres: (a) c'est la demanderesse qui a abandonné son mari sans raison suffisante; (b) le mari a toujours été prêt, et il est encore prêt à recevoir sa femme avec lui; (c) le défendeur n'est tenu de fournir des aliments à la demanderesse, qu'à défaut de son mari; (d) lors du mariage de la demanderesse, le défendeur a fait don à son fils d'une somme de \$1,000, et la mère de la demanderesse lui a aussi fait don d'une autre somme de \$1,000, lesquelles ne sont pas encore payées; de sorte qu'en faisant condamner son mari à lui payer une pension alimentaire, elle pourra, pour pourvoir à ses besoins, saisir l'argent dû par le défendeur et retirer celui que lui doit sa mère.

La Cour supérieure a accueilli la demande. Voici le jugement:

" Considérant qu'il est prouvé que le ou vers le 22 juin 1910, Abel Dansereau, fils du défendeur, a laissé le pays et est allé demeurer aux Etats-Unis d'Amérique; qu'il n'a jamais fourni depuis cette date à son épouse, la demanderesse, les aliments nécessaires;

" Considérant que bien que la demanderesse avait laissé le domicile conjugal avant le départ de son époux pour les Etats-Unis d'Amérique, elle était justifiable dans les circonstances prouvées;

" Considérant qu'il est prouvé que la demanderesse est dans le besoin, que sa santé est délicate et qu'elle ne peut gagner suffisamment pour subvenir à ses dépenses nécessaires;

" Considérant que le conjoint ayant laissé le pays ou n'étant plus sous la juridiction de cette Cour, la demanderesse n'était pas tenue de réclamer de lui une pension alimentaire avant de la réclamer du défendeur;

" Considérant que dans les circonstances prouvées le

beau-père est tenu de fournir des aliments à sa belle-fille qui est dans le besoin ;

Considérant qu'il est prouvé que la mère de la demanderesse qui est veuve, n'est pas en état de pourvoir en aucune manière aux besoins de ladite demanderesse ; que de plus elle n'est pas en position de payer la somme de \$1,000 stipulée au contrat de mariage ;

“ Considérant que si le défendeur n'a pas encore payé la somme de \$1,000 qu'il devait à l'époux de la demanderesse, la discussion de cette somme n'aurait pu se faire sans assigner ledit époux qui restait alors aux Etats-Unis d'Amérique, et que le tout aurait entraîné des difficultés et qu'en tout cas, le défendeur pourra, s'il y a lieu, avoir son recours contre son dit fils ;

“ Considérant que les aliments ne sont accordés que dans la proportion du besoin de celui qui les réclame et de la fortune de celui qui les doit ;

“ Considérant qu'il est prouvé que le défendeur est un cultivateur ayant des moyens assez considérables ;

“ Considérant que, dans l'espèce, la demanderesse a droit à une pension alimentaire depuis la date de l'assignation ;

“ Considérant que, dans l'espèce, le défendeur devrait contribuer à la pension de la demanderesse en une somme de \$15 par mois ; renvoie le plaidoyer et condamne le défendeur à payer à la demanderesse une somme de \$15 par mois depuis l'assignation et la pension à l'avenir devant être payable d'avance au domicile de la demanderesse. Le tout avec dépens.

\* \* \*

*Autorités citées par la Cour : Mainville v. Corbeil, M. L. R. 5 B. R., 90 ; Paradis v. Létourneau, 40 C. S. 24.*

**RITCHIE v. SPENCE.**

---

**Hire—Salary—Payment—Dismissal—C. C., art. 1626,  
1670.**

1. Where, during the employment, the salary of the employee is changed from a fixed salary of \$125 per month with a commission of 10 p. c., to a sole commission of 20 p. c., the contract of hire itself is not affected and remain in force.

2. The employer is bound to pay to his employee the agreed salary, whether he is satisfied or not of his services, as long as he does not choose to put an end to the contract if he has reasons to do it. (1)

In February 1912, the defendant engaged the services of plaintiff as an architectural draughtsman and designer, at a salary of \$125 per month, and a further sum equal to 10 p. c. of the net profits of the defendant. During April 1913, it was agreed that, for the future, the remuneration of plaintiff will be 20 p. c. on the net profits instead as that previously fixed. The troubles between the parties are about the account that the defendant should prepare, showing his net profits while plaintiff was at his employ, to be used for the calculation of 20 p. c., to which he is entitled for his salary. The action prays for this statement.

---

Mr. Justice Lafontaine.—Superior Court.—No. 956.—Montreal, November 30, 1914.—Campbell, McMaster and Papineau, attorneys for plaintiff.—Heneker and Johnson, attorneys for defendant.

---

(1) This case inscribed in Review has been settled out of Court, on December 21, 1916.

The defendant pleaded that plaintiff was first engaged at a fixed salary of \$125; that in order to induce him to give his best efforts to defendant's work, he told him, that if his work was satisfactory, he would from time to time give him a percentage of profits; but that was subject to defendant's option. In April 1913, defendant being satisfied with plaintiff's work, gave him a bonus of \$1491.81, which was on the basis of 20 p. c. on his profits. Since the work of plaintiff was not generally satisfactory, and plaintiff had to employ another draftsman. Moreover defendant was unfaithful and disloyal to him, by accepting work from others which he carried out for his own benefit, in the time for which he was paid by defendant and with this latter material and appliances. Finally, plaintiff left defendant's employ of his own accord. Therefore, the plaintiff has been paid all and more than he is entitled to for the services he has rendered to defendant.

The Court dismissed the plea and gave judgment as prayed for.

The Court, having heard the parties by their Counsel and their witnesses upon the issues joined in this cause; having examined the pleadings and documents of record and deliberated:

“ Considering that it appears by the evidence, both oral and written, confirmed by the subsequent act and conduct of defendant, that by the contract of lease or hire of services between plaintiff and defendant, plaintiff was to receive a fixed salary of \$125., plus a percentage of the profits of defendant's business, as an architect which percentage was fixed at 10 p. c. of the profits, that this portion of plaintiff's remuneration was not left to the mere will or discretion of defendant who could pay it or not, merely as he would thought fit and proper, and remit it or

not as a mere gift, to stimulate plaintiff's application to his duties and reward him of his zeal and success in the discharge of his duties, but that it was an undetermined part of plaintiff's salary, depending on the success of defendant's business, in which plaintiff became interested, and which was just a part of plaintiff's salary, as the fixed sum \$125. a month, that whatever be the results or consequences of this agreement, the parties are bound by it and must be governed by it, without any inquiry in the fairness or unfairness of this stipulation ;

“ Considering, however, that although the mode of arriving at the due and real salary of plaintiff has been changed in the course of his employ, by the defendant paying him 20 p. c. of the profits instead of the fixed salary of \$125. a month, plus 10 p. c. of the profit, the contract itself between the parties has not been changed, but was left the same, because in figuring plaintiff's salary on the basis of 20 p. c. of the profits, the result was the same, as figuring in the other way, the difference being a few dollars only in favor of plaintiff, which difference might reasonably be considered as a gift, because at the time defendant was fully satisfied of plaintiff and was delighted of his success, but that no inference can be made, from that change, that a new convention has taken place superseding the original convention between the parties ;

“ Considering that defendant is bound to pay plaintiff the salary agreed upon, as long as he has been at his employ and that the convention between the parties has existed, whether defendant has been satisfied with plaintiff's services or not, as he pretends not to have been done for the first time and that on account of the above findings as to the convention between the parties, the question of satisfaction or dissatisfaction has nothing to

do, with the payment of plaintiff's salary, as long as defendant did not choose to put an end to the contract and dismiss plaintiff, but appreciating the evidence, it appears that the causes or grounds assigned by defendant for dissatisfaction, are either trivial or not proved;

"Considering that the plaintiff has proved the material allegations of his declaration and that defendant has not proved the material allegations of his defence;

"Doth dismiss defendant's plea; doth maintain the action and condemn defendant to prepare a statement or account in the ordinary form, showing the net profits of the architectural business of defendant for the six months ending the 30th of June 1913 and for the three following months ending the 30th of September 1913, and that in default of defendant, within the delay of one month, to prepare said statement of account and furnish to plaintiff a copy of the same, doth condemn the defendant to pay plaintiff the sum of \$2,500, reserving the plaintiff his other conclusions to be adjudicated upon at the proper time and place.

---

**VEZINA v. MEILLEUR.**

---

**Vente—Billet—Cession de créance—Dol et fraude—  
Insolvabilité—Garantie—Nullité de contrat—C.  
civ., art. 989, 993.**

1. C'est un principe reconnu de tous temps par les tribunaux, que le dol ne peut engendrer aucune action et que personne ne peut invoquer sa propre turpitude.

---

M. le juge Lafontaine.—Cour supérieure.—No 3099.—Mont-réal, 4 avril, 1914.—Fontaine et Labelle, avocats du demandeur.—Arthur Yvon, avocat du défendeur.

2. Lorsque le cédant d'un billet ou d'une créance dissimule frauduleusement l'insolvabilité du débiteur, il est garant de droit de la créance cédée par l'application des règles de la loi, s'il ne l'est pas par celles de la garantie des créances. (1)

Le 26 septembre 1913, le défendeur vendit au demandeur un cheval avec voiture et harnais pour \$390, payables par deux billets, signés: "A. Gariépy", l'un de \$250, et l'autre de \$140. En outre, l'acheteur lui transportait tous ses droits dans une promesse de vente, sous seing privé, de trois lots de terre situés à la Rivière-des-Prairies, sur lesquels il restait à payer \$128. Le demandeur allègue que le vendeur a refusé de lui livrer le cheval et les autres effets vendus; et que quelqu'un de la part du vendeur lui a remis ses billets et l'acte de transport. Il conclut à ce que le défendeur soit condamné à lui livrer ce qu'il lui a vendu ou à lui payer la somme de \$390.

Le défendeur conteste en disant: (a) le défendeur n'a accepté les billets que sur la représentation que le faiseur était un homme solvable, tandis que ces billets sont sans valeur; (b) qu'il s'est engagé à acheter les lots de terre en question, parce que le demandeur lui a déclaré qu'ils étaient situés à Montréal-Est et non à la Rivière-des-Prairies; qu'il ne sait pas lire et que son consentement a été obtenu que par les manoeuvres frauduleuses et les fausses représentations du demandeur; (c) en outre ces lots lui ont été vendus pour un prix exorbitant. Il demande la nullité du contrat et le rejet de l'action.

La Cour a maintenu la défense par les motifs suivants:  
"Attendu que la convention à l'exécution de laquelle

---

(1) Le demandeur s'est désisté de son inscription en revision, le 30 mars 1916.

le demandeur demande que le défendeur soit condamné, est une convention entachée de dol et de fraude, de la part du demandeur, et qu'elle est viciée dans sa formation, par l'erreur du défendeur, résultant des manoeuvres dolosives du demandeur ;

“ Attendu qu'il appert par la preuve que le demandeur qui vit en concubinage avec la fille du nommé Gariépy, faiseur des deux billets de \$250 et de \$140 dollars, tous deux datés du 6 septembre 1913, et payables à un mois, savait que lesdits billets par lui offerts et remis au défendeur, en paiement des effets mobiliers mentionnés dans la vente entre le demandeur et le défendeur, étaient absolument sans valeur, que ces billets dont le demandeur était porteur ainsi que de plusieurs autres, au montant de sept ou huit cents dollars n'étaient que des morceaux de papier et n'étaient qu'un truc imaginé entre le demandeur et ledit Gariépy pour frauder les personnes sur lesquelles le demandeur pourrait opérer ;

“ Attendu que c'est un principe reconnu de tout temps par les tribunaux, que le dol ne peut engendrer aucune action *ex dolo malo non oritur actio* et que personne ne peut invoquer sa propre turpitude, *memo audiendus turpitudinem allegans* ;

“ Attendu que la prétendue créance du demandeur contre ledit A. Gariépy, représentée par lesdits deux billets remis par le demandeur au défendeur, n'avait qu'une existence apparente, et était sans valeur aucune à la connaissance du demandeur, et que, dans tous les cas, en supposant que cette créance aurait eu une existence quelconque, que le demandeur, bien que non garant, en droit strict, de la solvabilité du débiteur cédé, est garant de ses réticences et de son dol, et que lorsque le cédant dissimule frauduleusement l'insolvabilité du débiteur cédé,

il est garant de droit de la créance cédée par l'application des règles sur le dol, s'il ne l'est pas par celles de la garantie des créances; maintient la défense et renvoie l'action avec dépens."

\* \* \*

*Autorités citées par la Cour: Brooms Legal Maxims, (8ième ed.) p. 569; 24 Laurent, no 554, in fine; Guillouard, Vente, no 837, p. 369; 17 Beaudry-Lacantinerie, (2ième ed.) no 823, in finem; Barnard v. Riendeau, 31 Cour supérieure, [1901] 31 Sup. C. R., 234.*

---

**LORD, demandeur-appellant v. LA VILLE DE ST-JEAN, défenderesse-intimée.**

---

**Bornage—Place publique—Trottoir—Prescription—Possession équivoque et promiscue—Arpenteurs—Mesurage—C. civ., art. 2193, 2196, 2242—S. ref. [1909], art. 5179, 5186, 5187—22 Vict. [1858], ch. 106.**

1. Dans un bornage entre une corporation municipale, pour établir les limites d'une place publique, et un propriétaire riverain, les faits suivants n'établissent pas que la possession trentenaire de la corporation, qui plaide prescription, a été équivoque et promiscue, savoir: 1. faire reposer des perrons sur le trottoir; 2. avoir des corniches et galeries projetant au-dessus du trottoir; 3. avoir un canal d'égoût qui traverse la lisière de ter-

---

Sir Horace Archambeault, juge en chef, et MM. les juges Lavergne, Cross et Carroll.—Cour du banc du roi.—No 149.411.—Georges Fortin, avocat de l'appelant.—Aimé Geoffrion, C. R., conseil.—P.-A. Chassé, C. R., avocat de l'intimée.—F.-L. Béique, C. R., conseil.

rain en litige; 4. mettre des instruments aratoires et autres marchandises sur le trottoir; 5. payer les taxes municipales.

2. Il n'y a aucune illégalité pour des arpenteurs chargés du bornage d'une propriété: 1. de laisser leurs chaineur procéder seuls au mesurage du terrain, pourvu qu'ils vérifient personnellement leurs opérations et qu'ils en constatent l'exactitude; 2. de prendre leurs mesures en pieds anglais, s'ils les réduisent ensuite en pieds français et en décimales pour remplir le but de la loi; 3. de ne pas faire vérifier leur étalon de mesures de longueur par le ministre des terres ou par une personne par lui autorisée, ou par le secrétaire du bureau de direction des arpenteurs, comme le prescrit la loi.

Le jugement de la Cour supérieure est confirmé. Il a été prononcé par M. le juge Bruneau, le 11 février 1915.

Les faits sont résumés dans les remarques suivantes:

*Sir Horace Archambeault, juge en chef.*—Il s'agit d'une action en bornage intentée par l'appelant contre l'intimée.

L'intimée est propriétaire d'un certain terrain connu sous le nom de Place du Marché. L'appelant est propriétaire de lots de terre situés en face de cette place publique. Il demande, par son action, qu'on procède au bornage de ces propriétés.

L'intimée plaide qu'elle a toujours été prête, et l'est encore, à borner, à frais communs, suivant sa possession immémoriale.

Deux arpenteurs, Messieurs J.-A.-U. Beaudry et Louis Stanislas Parizeau, ont été nommés, de consentement mutuel, pour procéder aux opérations de bornage. Après avoir fait la visite des lieux et des terrains, entendu les parties et leurs témoins, etc., ils ont fait leur rapport fixant une ligne limitative entre les deux héritages. Cette ligne

est marquée en encre rouge, et indiquée par les lettres C. D. sur un plan annexé au rapport.

Ce rapport donna lieu à différentes procédures avant d'être adopté, mais fut définitivement accepté par la Cour de première instance, et ordre fut donné aux arpenteurs de placer les bornes dans la ligne que le rapport désigne. C'est ce jugement qui est soumis à notre considération.

La ligne de division a été établie par les arpenteurs conformément à la possession de l'intimée. Le rapport déclare que la ville de St-Jean est devenue propriétaire par prescription trentenaire d'une partie de la lisière du terrain en litige, et la ligne limitative entre les deux héritages est fixée en conséquence.

La preuve démontre qu'il existait, depuis au-delà de trente ans à la date de l'institution de l'action, un trottoir à l'usage du public sur la lisière de terrain dont il s'agit. L'appelant lui-même admet que ce trottoir existe depuis au moins 1873, et d'autres témoins attestent son existence depuis beaucoup plus longtemps.

En 1848, un règlement du conseil municipal de St-Jean, alors village de St-Jean, est venu obliger tous les propriétaires et occupants de terrains situés des deux côtés du marché, côté nord et côté sud, à faire et entretenir en front de leurs propriétés des trottoirs d'au moins deux pouces d'épaisseur. C'est évidemment de là que date l'existence du trottoir en question. Il a dû être construit en exécution de ce règlement de 1848. C'est dire qu'il n'a pas été construit sur les propriétés bordant la place du marché, mais en front de ces propriétés, sur le terrain de cette place publique.

Quelques années plus tard, en 1866, une résolution du conseil de la municipalité, alors devenue la ville de St-

Jean, (1) a décidé qu'à l'avenir, nonobstant tout règlement à ce contraire, l'entretien et la réparation des rues, places publiques et trottoirs seraient faits par la corporation elle-même, à ses frais et dépens. Depuis cette date, le trottoir qui bordait la propriété qui appartient maintenant à l'appelante a dû être entretenu et réparé par la corporation de la ville.

En 1905, à une séance du conseil de ville, tenue le dixième jour du mois d'août, il a été décidé par résolution qu'un trottoir en ciment de cinq pieds de largeur serait construit du côté nord de la place du marché, entre les rues Jacques-Cartier et Champlain. La propriété de l'appelant est précisément située à cet endroit, au coin de la rue Jacques-Cartier et de la place du Marché. Quelques jours plus tard, les ouvriers de la corporation se mirent à défaire le vieux trottoir en bois, et à commencer les fondations du trottoir en ciment.

L'appelant et deux autres intéressés firent alors signifier à la ville un protêt notarié, dans lequel ils allèguent que le terrain sur lequel reposait le vieux trottoir en bois appartenait à leurs auteurs, et que ceux-ci n'ont permis la construction d'un trottoir sur leurs terrains qu'à la condition qu'il eût sept pieds de largeur; que le nouveau trottoir n'aura que cinq pieds de largeur, et laissera un espace d'environ 24 pouce entre ce trottoir et les bâtisses des comparants; qu'il résultera de là que l'eau pourra s'introduire dans les caves de ces bâtisses, et que les comparants en souffriront alors des dommages; que, de plus, la construction du trottoir sur le terrain des comparants obligera ceux-ci à faire reposer leurs perrons sur le trottoir, et qu'il pourrait en résulter des accidents dont la ville serait responsable. Les comparants mettent en con-

---

(1) 22 Vict., ch. 106.

séquence, la ville, en demeure de construire le nouveau trottoir au sud, c'est-à-dire en dehors de la ligne du terrain sur lequel était construit l'ancien trottoir. Ils ajoutent que, pour éviter à frais et par tolérance, ils consentiraient à ce qu'un trottoir de sept pieds de largeur fût construit sur l'emplacement du vieux trottoir en bois, c'est-à-dire, depuis la ligne sud de cet ancien trottoir jusqu'à leurs bâtisses, mais en se réservant, dans ce cas, le droit de faire reposer leurs perrons sur le trottoir, et d'avoir des corniches et des vérandas au-dessus de ce trottoir.

Je ne trouve absolument rien au dossier qui justifie la prétention émise par l'appelant et ses voisins dans ce protêt, que le terrain sur lequel reposait le vieux trottoir en bois appartenait autrefois à leurs auteurs, et qu'il a été abandonné à la ville par ces derniers à la condition que la ville y construisit un trottoir de sept pieds de largeur.

Au contraire, comme nous l'avons vu, en 1848, le conseil municipal du village de St-Jean a ordonné aux propriétaires riverains de chaque côté du marché, de construire des trottoirs en front de leurs propriétés, et rien dans le dossier fait voir que les trottoirs n'ont pas été ainsi construits, c'est-à-dire, en front des propriétés, sur le terrain de la Place du Marché.

Dans tous les cas, même si le trottoir dont il s'agit a été assis sur une partie du terrain des auteurs de l'appelant, la ville l'a possédé depuis comme tous les autres trottoirs de la municipalité, c'est-à-dire, paisiblement, publiquement, d'une manière continue et non interrompue, et à titre de propriétaire. Et cette possession a certainement duré au-delà de trente ans, c'est-à-dire, assez longtemps pour faire prescrire la propriété du terrain par la ville.

Dans l'énumération que je viens de faire des diverses

conditions de la possession de la ville, je n'ai pas dit que cette possession a été non équivoque; et, comme l'on sait, c'est l'une des conditions nécessaires à la possession pour qu'elle puisse conduire à la prescription. Je n'ai pas mentionné cette condition, parce que c'est là précisément la grosse difficulté qui se présente dans la cause.

L'appelant prétend que la possession de la ville n'a pas été non équivoque, mais qu'au contraire elle a été équivoque, c'est-à-dire, promiscue.

Il y a promiscuité, comme l'on sait, lorsque la possession n'est pas exclusive, mais est exercée en commun avec celui qui se prétend propriétaire du terrain.

L'appelant fait résulter la promiscuité de la possession de la ville du fait que ses auteurs et lui-même ont toujours fait des actes de possession en même temps que la ville sur la lisière de terrain dont il s'agit. Ces actes de possession consisteraient dans les faits suivants: 1.—Faire reposer des perrons sur le trottoir; 2.—Avoir des corniches projetant au-dessus du trottoir; 3.—Avoir un canal d'égoût qui traverse la lisière de terrain en litige, et descend au sud de cette lisière le long de la place du marché, jusqu'à la rue Champlain; 4.—Mettre des instruments agricoles et autres marchandises sur le trottoir; 5.—Payer les taxes municipales pour tout le terrain décrit aux numéros du cadastre officiel.

1.—L'existence de perrons reposant sur le trottoir est admise. Ces perrons ont même empiété sur le trottoir jusqu'à moitié de sa largeur.

L'appelant dit qu'il y a là un acte de possession suffisant pour rendre équivoque ou promiscue la possession de la ville. Il cite sur ce point un jugement rendu par

cette cour en 1903, dans une cause de *Caron v. La Cité de Québec* (1).

La cause de Caron est bien différente de la cause actuelle. Il s'y agissait d'une certaine pointe de terre, en forme de triangle, sise entre la maison de Caron et l'alignement de la rue St-Louis. Un perron avait été élevé sur ce morceau de terrain, depuis le trottoir jusqu'à la porte de la maison. L'existence de ce perron remontait jusqu'à 1848. En février 1896, la cité de Québec s'empara de ce terrain, à l'exception de la partie occupée par le perron, et y construisit un trottoir. Caron réclama alors la valeur du terrain, et son action fut maintenue par la Cour supérieure et la Cour d'appel. La cité de Québec prétendait que le public avait eu l'usage et la jouissance de ce morceau de terrain depuis au-delà de 30 ans, et qu'elle en était ainsi devenue propriétaire. Mais il avait été prouvé, dans la cause, que non seulement le propriétaire y avait maintenu le perron de la maison, mais qu'il avait couvert de madriers le reste de la pointe de terre. Par conséquent, si le public avait eu l'usage et la jouissance de ce morceau de terrain, le propriétaire y avait aussi fait acte de possession. Comme disait le juge en chef Sir Alexandre Lacoste, la possession du public était tout au plus une possession commune avec celle du propriétaire, et, dans le cas de possession promiscue, celui qui a le titre à la propriété est le véritable possesseur, les autres ne font que des actes de tolérance.

Dans la présente espèce, l'appelant et ses auteurs n'ont pas joui de la lisière de terrain en commun avec la ville. Celle-ci a réellement pris possession du terrain en y construisant et maintenant un trottoir, et le fait d'asseoir les

---

(1) [1903] 13 B. R., p. 52.

premières marches d'un ou de deux perrons sur ce trottoir constituait un empiètement de la part du propriétaire des constructions riveraines, mais non un usage et une jouissance du terrain recouvert par le trottoir. Les témoins nous disent que c'est un usage assez répandu à St-Jean que les propriétaires empiètent ainsi sur les trottoirs et les places publiques. Ce ne sont pas là des actes de possession de la part de ceux qui commettent ces empiètements. Ces actes n'indiquent aucunement de la part de ceux qui les posent l'intention d'agir à titre de propriétaire.

2. et 4.—Ce que je viens de dire des perrons s'applique également aux corniches et galeries, et aussi *a fortiori* à l'installation de marchandises sur un trottoir. Ces abus ne sauraient constituer des actes de possession indiquant l'idée de propriété.

3.—Canal d'égoût privé. Le canal en question sert à égoutter les propriétés qui sont situées du côté nord du marché, depuis la rue Jacques-Cartier jusqu'à la rue Champlain. Il part du milieu de l'hôtel de l'appelant, traverse la lisière de terrain sur laquelle est construit le trottoir, et longe la place du marché, au sud du trottoir, pour aller se déverser dans un égoût public près du coin de la rue Champlain. L'appelant nous dit qu'à deux reprises différentes, en 1898, quand il a bâti son magasin, et en 1907, quand il a bâti son hôtel, il s'est adressé à la corporation pour faire refaire le canal, et qu'on lui a répondu que cet égoût n'était pas un égoût public, mais un canal privé qui était à la charge des propriétaires riverains. Alors, en 1898, il a fait remplacer lui-même le vieux canal, qui était en bois, par un tuyau en grès de six pouces, et, en 1907, il a de nouveau remplacé le tuyau de six pouces par un autre de neuf pouces. Il ne s'agit certainement pas là d'une possession à titre de propriétaire. Le fait que l'ap-

pelant s'est adressé à la corporation pour faire refaire le canal prouve bien que ce canal était construit sur le terrain de la ville, et non sur les terrains des propriétaires riverains; et l'appelant, en le réparant, ne faisait aucunement acte de possession à titre de propriétaire, mais améliorerait, pour son bénéfice, un canal construit sur la place publique pour l'avantage des propriétaires riverains.

5.—Paiement des taxes.—Les taxes que l'appelant a payées se rapportaient aux terrains dont il était propriétaire, mais non à la lisière de terrain couverte par le trottoir, dont la ville était en possession. On ne saurait donc voir dans ce fait un élément de possession commune de cette lisière de terrain entre la ville et l'appelant. Il est possible qu'un propriétaire puisse invoquer contre un particulier le paiement des taxes affectant un terrain, comme empêchant la possession de ce particulier d'être exclusive, mais il n'en saurait être ainsi lorsque c'est la corporation municipale elle-même qui possède ce terrain. Il est évident que les taxes qu'elle réclame d'un contribuable ne se rapportent pas aux terrains qu'elle possède elle-même.

Je conclus de ce qui précède que la possession de l'intimée n'a pas été promiscue, et que les actes que l'appelant invoque comme constituant des actes de possession de la lisière de terrain en litige ne sont réellement pas des actes qui ont rendu la possession de ce terrain commune entre lui et la ville de St-Jean.

Je dois maintenant examiner certains griefs invoqués par l'appelant contre la procédure des arpenteurs.

Lorsque ceux-ci ont fait leur rapport, l'appelant en a demandé le rejet, en invoquant un grand nombre de moyens à l'appui de sa motion. Il en a abandonné une partie lorsque la cause a été plaidée devant nous. Je vais examiner ces griefs, qui sont au nombre de quatre.

*Premier grief.*—Les chaîneurs ont procédé en l'absence des arpenteurs.

Le mesurage a duré six jours. Les assistants ou chaîneurs ont procédé seuls à ce mesurage pendant trois ou quatre jours sur les six. Mais les arpenteurs ont contrôlé les mesures ainsi prises par les chaîneurs en leur absence. Ils ont eux-mêmes mesuré de nouveau ce que leurs assistants avaient déjà mesuré. Les arpenteurs se sont ainsi conformés à l'art. 5179 S. ref., [1909], qui exige que les arpentages soient faits sous la surveillance immédiate et personnelle d'un arpenteur autorisé à pratiquer dans cette province. Il n'est pas absolument nécessaire que les chaîneurs procèdent sous les yeux de l'arpenteur. Il suffit que celui-ci vérifie personnellement leurs opérations, et qu'il en constate l'exactitude. Ce premier grief est donc mal fondé.

*Deuxième grief.*—Les arpenteurs et leurs chaîneurs ont pris leurs mesures en pieds anglais.

L'appelant invoque l'art. 17 du ch. 52 des S. ref., [1906], pour prétendre que cette manière de procéder rend absolument nulles les opérations d'arpentage exécutées dans la présente cause. Cet art. 17 déclare que, dans les anciennes seigneuries de la province de Québec, les mesures de longueur et de superficie sont les mesures françaises. Il est vrai que les arpenteurs nous disent dans leur rapport que les mesures ont été prises en pieds anglais, parce qu'ils n'avaient pas de mesures française en acier; mais ils ajoutent qu'ils ont ensuite réduit ces mesures anglaises en pieds français et décimales. Le but de la loi s'est trouvé ainsi rempli. Ce que le législateur a voulu, c'est que la longueur et la superficie soient indiquées en mesures françaises. Elles l'ont été dans l'espèce. Le deuxième grief de l'appelant est donc aussi mal fondé.

*Troisième grief.*—L'arpentage a été fait avec les mesures non approuvées ni vérifiées suivant la loi.

L'art. 5186 des S. ref., [1909] oblige les arpenteurs, après leur admission à l'exercice de leur profession, de se procurer un étalon de mesure de longueur, et de le faire vérifier par le ministre des terres ou une personne par lui autorisée, ou par le secrétaire du bureau de direction des arpenteurs. Mais cette vérification n'est pas exigée sous peine de nullité des opérations d'arpentage qu'ils peuvent exécuter. La loi déclare seulement que la licence ou le certificat de l'arpenteur peut lui être enlevé, s'il néglige de se conformer à cette disposition de la loi.

L'art. 5187 ajoute que tout arpenteur doit, avant de commencer un arpentage, vérifier, sur l'étalon qu'il s'est procuré conformément à l'article 5186, la longueur de ses chaînes et autres instruments d'arpentage. L'arpenteur Beaudry jure que la mesure dont il s'est servi a été approuvée par le département, et qu'il la vérifie lui-même tous les deux ou trois mois. La Cour de première instance a eu raison de rejeter ce grief de l'appelant.

*Quatrième grief.*—Enfin, l'appelant invoque, comme quatrième grief contre la manière de procéder des arpenteurs, que ceux-ci n'ont pas donné avis aux parties de toutes leurs séances.

La Cour de première instance a aussi rejeté ce moyen de l'appelant. Le considérant qui s'y rapporte se lit comme suit :

“ Considérant que la prétention du défaut et de l'insuffisance des avis aux parties est mal fondée en fait comme en droit. En fait, parce que les séances pour lesquelles l'avis n'a pas été donné sont, les unes des ajournements de jour en jour, les autres des séances particulières pour l'examen des titres et l'étude du dossier ; En droit : 1.—parce

que ce moyen n'est pas allégué dans les motions du demandeur; 2.—parce que les parties étaient présentes ou représentées par leurs procureurs respectifs aux diverses séances tenues par les arpenteurs experts pour l'audition de la preuve et de la plaidoirie; 3.—parce que les parties ont acquiescé à toutes les opérations de l'arpentage, soit par des motions ou par des consentements renouvelés à plusieurs reprises, par suite de leur défaut de procéder en temps utile, tel qu'il appert aux numéros vingt-deux à vingt-six du rapport."

Je concours dans ces motifs. Il est inutile d'y rien ajouter.

En résumé, je suis d'avis de confirmer le jugement de la Cour de première instance.

---

**McAVOY v. LA CITÉ DE MONTRÉAL, et THE HARRIS  
CONSTRUCTION COMPANY, défenderesse  
en garantie.**

---

**Prescription—Déni d'action—Charte de la cité de  
Montréal—C. civ., art. 2250, 2260, 2261, 2262,  
2267—62 Vict. (1899), ch. 58, art. 536a, 537—7  
Ed. VII, (1907), ch. 63, (charte de la cité de Mon-  
tréal).**

L'article 2267, C. civ., qui dénie l'action, et déclare que la créance est absolument éteinte dans les cas de prescription en vertu des articles 2250, 2260, 2261 et 2262,

---

MM. les juges Archer, Greenshields et Lamothe.—Cour de revision.—No 2666.—Montréal, 22 mai 1918.—Décary et Décary, avocats du demandeur.—Laurendeau, Archambeault, Damphousse, Jarry, Butler et St-Pierre, avocats de la défenderesse.

C. civ., couvre également les prescriptions spéciales, et notamment celles qui se trouve aux articles 536a et 537 de la charte de la cité de Montréal.

Le jugement de la Cour supérieure, qui est confirmé, a été rendu par M. le juge Martineau, le 9 mai 1916.

La cité de Montréal a fait construire un égoût à travers la terre du demandeur. Le demandeur poursuit en dommages, se plaignant que l'entrepreneur des travaux a jeté la pierre et les déchets des excavations sur sa terre, ce qui a fait périr ses légumes; que les tranchées ont détruit la canalisation qu'il avait faite pour égoutter sa terre, ainsi que d'autres causes des dommages, lesquels dommages s'élèvent à \$199.47.

La défenderesse a appelé en garantie son entrepreneur, la défenderesse en garantie. Elle plaide, en outre, aux risques et périls de cette dernière, entre autres choses, les faits suivants: le demandeur ne lui a pas donné l'avis requis par la loi; et l'action était prescrite.

La Cour supérieure a maintenu l'action pour \$149.47 par les motifs suivants:

*M. le juge Martineau.*—[Après avoir décidé qu'un avis suffisant avait été donné, et qu'au fond le demandeur avait prouvé les allégations de sa demande].

L'art. 536a et 537 de la charte de la cité de Montréal (1), déclarent:

536a. "Aucune action en dommages-intérêts ou en indemnité n'est recevable contre la cité si elle n'est intentée dans les six mois du jour où le droit d'action a pris naissance."

537. "Toute action, poursuite ou réclamation contre la cité ou l'un des officiers ou employés, pour dommages

(1) 62 Vict., [1899] ch. 58.

“résultant de délits ou quasi-délits ou d'illégalités, est  
 “prescrite par six mois à partir du jour où le droit d'ac-  
 “tion a pris naissance, nonobstant tout article ou disposi-  
 “tion de la loi à ce contraire.”

La différence entre ces deux textes est à première vue  
 considérable. L'un dénie tout droit d'action après l'ex-  
 piration des six mois, de sorte que le tribunal doit alors  
 renvoyer la demande, même d'office, tandis que le second,  
 au contraire, semble ne créer qu'une prescription qui de-  
 vrait, par conséquence, être plaidée lorsque le défendeur  
 veut s'en prévaloir. Cette différence, cependant, d'après  
 la cité, ne serait qu'apparente. L'art. 2267 C. civ., modi-  
 fierait, suivant elle, l'interprétation de l'art. 537 de la  
 charte pris isolément, et les actions en dommages prises  
 contre elle et résultant de délits ou quasi-délits ne seraient  
 pas non plus recevables après l'expiration dudit délai.  
 Je suis porté à croire qu'il en est ainsi.

Il me semble, en effet, que l'art. 2267 C. civ., s'applique  
 à toutes les actions résultant de délits ou quasi-délits,  
 quelque soit la durée de la prescription qui les gouverne,  
 que ce soit l'art. 2261 ou toutes autres dispositions spé-  
 ciales, parce que la déchéance décrétée par cet article dans  
 tous les cas mentionnés aux art. 2250, 2260, 2261 et 2262,  
 s'explique plutôt par la nature des actions qu'ils concer-  
 nent que par la durée de la prescription attachée à chacune  
 d'elle. En d'autres termes, ce n'est point, dans mon hum-  
 ble opinion, parce qu'un droit est prescrit par cinq ans,  
 deux ans ou un an, que son exercice après ce temps n'est  
 plus recevable, mais c'est parce qu'il naît de telle ou telle  
 cause.

D'ailleurs, l'art. 2261 C. civ., en déclarant que les ac-  
 tions pour délits et quasi-délits se prescrivent par deux  
 ans, à défaut d'autres dispositions applicables ne dit-i-

pa  
 ce  
 da  
 dé  
 en  
 sé  
 poi  
 ( La  
 vie  
 che  
 foi  
 “I  
 “q  
 “d  
 ( .  
 “c  
 “e  
 “l  
 ‘  
 “à  
 “k  
 “v  
 “i  
 ‘  
 “k  
 “k  
 J  
 réd  
 drc

pas, en substance, que ces actions se prescrivent suivant ce qu'il en est décrété spécialement dans certain cas, et dans les autres par deux ans? Dès lors, l'art. 2267 qui dénie le droit d'action quand la prescription est acquise en vertu de l'art. 2261, ne le dénie-t-il même pas expressément, pour les prescriptions spéciales aussi bien que pour la prescription générale?

C'est ce que la Cour d'appel a décidé dans la cause de *La Corporation de Sherbrooke et Dufort*, (1). Poursuivie en dommages occasionnés par le mauvais état d'un chemin, la corporation invoqua en appel, pour la première fois, l'art. 3 du ch. 85 C. S. C. qui se lit comme suit: "La corporation sera responsable des dommages pourvu que l'action soit intentée dans les trois mois après les dommages soufferts."

Ce moyen fut accueilli par ces considérants:

"Considérant que d'après les termes du statut ci-dessus cité, l'intimé n'avait plus d'action après les trois mois expirés à compter de la date à laquelle il avait souffert les dommages dont il se plaint.

"Et considérant que cette interprétation est conforme à l'art. 2267 C. civ., qui déclare complètement éteintes les réclamations ordinaires pour injures corporelles en vertu de l'art. 2262 C. civ., lorsque l'action n'a pas été intentée dans les délais fixés par cet article;

"Et considérant qu'en vertu du statut et dudit article, la corporation appelante n'était pas obligée d'invoquer la prescription fixée par le statut ci-dessus cité".

Dans mon humble opinion, ces deux articles bien que rédigés en termes différents, dénie donc tous deux le droit de poursuivre la cité en dommages ou indemnité à

(1) [1899], 5 M. L. R., Q. B. 266.

moins que l'action ne soit intentée dans les six mois du jour où le droit d'action a pris naissance.

J'ajoute, cependant, et c'est pour cela qu'il m'a été difficile d'en arriver à une autre conclusion, que M. le juge Doherty, dans la cause de *Lafrance v. La Cité de Montréal*, (1) a jugé le contraire, ainsi que la Cour de revision dans une cause toute récente, *Dambrosio v. La Cité de Montréal*, (2).

L'action du demandeur est-elle une action en dommages-intérêts ou une action en indemnité?

L'action en dommages-intérêts étant une demande en réparation d'un préjudice causé par une faute, il me paraît assez certain que cette partie de l'action réclamant la valeur de la récolte qui a été perdue par la projection de pierres sur l'autre partie de la terre à la suite d'explosions de mines insuffisamment couvertes, rentre dans cette définition. Par contre, la partie concernant la récolte perdue par suite de la simple prise de possession de terrain du demandeur est bien une demande en indemnité, suivant la définition que donne de cette action Fuzier-Herman (3). Quant à l'item de \$149.47, montant qu'il en a coûté au demandeur pour remettre sa terre en bon état de culture, il est plus difficile d'en préciser la nature exacte, mais il est évident, cependant, que si le demandeur ne peut le réclamer à titre de dommages, qu'il le peut à titre d'indemnité.

L'action du demandeur n'était donc pas recevable après le délai mentionné auxdits articles. Or, l'action a été signifiée le 15 mai 1915. Il faut donc décider qu'elle n'était plus alors recevable quant à la perte de la récolte

---

(1) [1895], 7 C. S., 249. (2) [1914], 45 C. S., 282.

(3) Rép. vo. *dommages-intérêts*, no 28 et suiv., et particulièrement au no 34.

puisque cette perte était certaine dès le mois de septembre précédent.

L'était-elle pour l'item de \$149.47? Je le crois. Les travaux faits par le demandeur ont été terminés le 19 novembre 1914 et l'action a été signifiée le 15 mai 1915. Dans le délai de six mois donc! Il est vrai que l'acte reproché à la défenderesse a été commis bien avant le 19 novembre mais ce n'est cependant qu'à cette date que le demandeur a déboursé les sommes qu'il réclame.

La cause de *Grenier v. La cité de Montréal*, (1) me paraît s'appliquer dans l'espèce.

L'action du demandeur doit donc être maintenue pour \$149.47. [L'action en garantie a aussi été maintenue].

Confirmé en revision sur l'inscription de la défenderesse en garantie.

---

**Dame GÉNÉREUX, défenderesse-appelante v. dame BONNET, demanderesse-intimée.**

---

**Louage des choses—Dommages-intérêts—Toit—Tuyaux pour eaux pluviales—Pluies torrentielles—Force majeure et cas fortuit—Grosses réparations—Marchandises avariées—Examen contradictoire—C. civ., art. 17, § 24, 1072, 1612, 1612a—C. proc., art. 289.**

---

Sir Horace Archambeault, juge en chef, et MM. les juges Lavergne, Cross et Carroll.—Cour du banc du roi.—Nos 3402-180.—Pelletier, Létourneau, Beaulieu et Mercier, avocats de l'appelante.—Décary et Décary, avocats de l'intimée.

---

(1) 21 J. 215; 25 J. 138.

1. Un orage inusité, mais non extraordinaire, qui peut être prévu, et dont les effets désastreux peuvent être prévenus par des moyens ordinaires, n'est pas la force majeure ni le cas fortuit.

2. Le propriétaire d'un immeuble est responsable de l'entretien du tuyau de descente servant à conduire les eaux pluviales.

3. La clause suivante insérée dans un bail de maison : "Ladite baillesse ne sera tenue de faire aucune réparation quelconque, pas même les grosses réparations auxquelles la loi oblige les bailleurs...", ne s'applique pas au cas où il s'agit de réparations nécessaires à un toit qui abrite plusieurs locataires, occupant différents étages de la maison.

(M. le juge Cross fit la remarque que cette question lui aurait paru sérieuse comme moyen de défense, si elle eût été plaidée.)

4. Dans une action en recouvrement de dommages-intérêts subis pour marchandises avariées, une demande par le défendeur, au cours de l'enquête, qu'un examen et une évaluation contradictoire de la dépréciation soufferte en soient faits, doit être accordée, mais si, à cette époque les marchandises ont changé d'état, cette demande est justement refusée.

Le jugement de la Cour supérieure, qui est confirmé a été rendu par M. le juge Panneton, le 20 novembre 1917.

L'intimée avait loué l'étage inférieur de la maison de l'appelante, à Montréal, où elle tenait un magasin de chapeaux de femme. L'étage supérieur était occupé par un autre locataire. Dans la nuit du 30 juillet 1917, il survint un violent orage, et les pluies traversèrent le toit et inondèrent le magasin de l'intimée. Celle-ci poursuit et réclame \$591.25 pour dommages-intérêts causés à ses marchandises.

L'appelante plaide : (a) force majeure et cas fortuit consistant dans une tempête de pluie que personne ne pou-

vait prévoir, accompagnée par un vent violent qui a soulevé les débris des rues et les toits des édifices; (b) le bon état de toutes les parties de la maison louée, notamment du tuyau de quatre pouces, qui avait toujours suffi à la descente des eaux pluviales; (c) dommages exagérés.

L'intimée en réponse, accuse sa bailleuse d'avoir négligé de nettoyer le tuyau qui servait à égoutter le toit depuis plusieurs années, ce qui avait causé les dégâts.

La Cour supérieure a accueilli l'action pour le montant demandé. Ce jugement a été maintenu en appel par les motifs suivants:

*M. le juge Carroll* [après avoir examiné les témoignages sur les questions de faits].—Madame Généreux allègue cas fortuit et force majeure, c'est-à-dire impossibilité d'empêcher l'inondation due à la violence de la tempête.

M. McLeod, surintendant de l'Observatoire de l'Université McGill, nous dit que, pendant cette journée, les orages ont été inusités, mais non extraordinaires. Il nous indique la vélocité du vent à trois périodes de la journée, mais il ne peut préciser ce qui a eu lieu après huit heures du soir. Et, comme l'orage qui a causé l'inondation s'est produit vers minuit, nous sommes sans information précise sur la violence de l'orage à cette heure-là.

Le cas fortuit est tout événement occasionné par une force majeure qu'on ne pouvait prévoir et à laquelle, en tout cas, l'on ne pouvait résister, alors même qu'on l'eût prévue (1). Le cas fortuit dérivant de la force majeure, la loi confond généralement l'effet avec la cause et emploie comme synonymes ces deux termes; cas fortuit et force majeure (2).

(1) Voir au Digeste, L. 18, Commodat.

(2) Fuzier-Herman, Vo. Cas fortuit.

Les cas fortuit ou de force majeure dérivent surtout des forces de la nature. Il y a des inondations désastreuses de maisons ou de terrains qui peuvent être classées parmi les cas fortuits qui ont pour origine les forces naturelles, mais il ne faut pas donner ce caractère aux événements ordinaires qui se produisent et qui auraient pu être empêchés par des moyens ordinairement employés pour les prévenir. Il faut que la partie victime d'un cas fortuit ait été dans l'impossibilité de s'y soustraire efficacement. Or, nous avons la preuve certaine que l'inondation de la maison de Madame Généreux aurait pu être évitée en empêchant le tuyau de descente des eaux pluviales d'être rempli aux deux-tiers de substances étrangères.

Maintenant, à qui incombait l'obligation de maintenir en bon état le tuyau en question? Agnel (3) distingue diverses situations à envisager. Si l'engorgement se produit dans des tuyaux de descente servant à conduire les eaux pluviales et ménagères, c'est le propriétaire qui en est responsable, parce que, dit-il, l'engorgement peut provenir d'une cause étrangère au locataire, par exemple, de gravois ou d'immondices que les eaux des combles entraîneraient avec elles. Si le tuyau devient engorgé, malgré qu'il existe une bonne grille à l'orifice, on attribuera cet engorgement à des sels qui se forment à l'intérieur, et le locataire ne saurait être tenu responsable. Mais si la grille est rompue ou enfoncée, ou si elle a complètement disparu et que l'on puisse reconnaître qu'il y en avait une auparavant, le locataire sera tenu de faire dégorger le tuyau et de rétablir la grille.

Remarquons que cette dernière hypothèse s'applique seulement au cas où le tuyau ne sert qu'au locataire, par

---

(3) Code des propriétaires et des locataires, § 764.

exemple, au cas où le locataire y déverserait les eaux ménagères de sa maison, sans que les eaux pluviales y passent. Mais même dans ce cas, s'il y a plusieurs locataires—et, ici, il est prouvé que deux locataires occupaient la maison,—Agnel croit que le propriétaire serait, en premier lieu, responsable, sauf son recours contre le locataire en défaut.

Goupil (1) croit que, si les baux ne s'en expliquent pas, le propriétaire, ne pouvant s'adresser à un locataire plutôt qu'à un autre, lorsqu'il s'agit de choses qui sont communes à tous, doit seul supporter les réparations.

Pothier (2) combat, avec toute l'autorité qui s'attache à son nom, cette opinion de Goupil.

Lepage (3) se range à l'opinion de Goupil. De même Agnel, Merlin (4), Duvergier (5) et Troplong (6).

Quoi qu'il en soit de cette divergence d'opinion, il n'y a pas lieu de s'en préoccuper en présence des faits de cette cause; car il s'agit ici d'un tuyau destiné à recevoir les eaux pluviales et, conséquemment, le propriétaire en est responsable.

Reste un dernier point. Madame Généreux se plaint de ce que l'inventaire des marchandises endommagées a été fait *ex parte* et non contradictoirement. Elle a fait motion, au cours de l'enquête, pour qu'un inventaire ait lieu, et la Cour a rejeté sa motion.

Il aurait été préférable que Madame Généreux eût quelqu'un pour la représenter à cet inventaire; mais Pasquin, le gérant de la Compagnie d'administration, a répondu

---

(1) Sur Desgodets: Lois des Bâtimens, p. 469. (3) Tome 2.  
 (2) Louage, no 223. (4) Vo. Bail, § 8.  
 (5) Tome 4, no 25.  
 (6) No 590.

qu'il ne s'en occupait pas. Comme il ne croyait pas Madame Généreux responsable des dommages, il ne lui faisait ni chaud ni froid que l'inventaire des marchandises avariées fût contradictoire ou *ex parte*. Plus tard, le procureur de Madame Bonnet a invité Pasquin à se rendre à son bureau pour, là, contrôler les différents items de dommages. Pasquin ne s'y est pas rendu.

La Cour de première instance ne pouvait accorder la motion pour nouvel inventaire, car à cette date, un inventaire fidèle était devenu impossible, parce que les marchandises avaient été en partie coupées et transformées. Je ne crois pas que l'appelante ait souffert, de ce chef, aucun préjudice, car les marchandises ont été évaluées par des hommes compétents, MM. Dupuis et Robitaille. Si les marchandises eussent été entières, je suis d'avis que la motion aurait dû être accordée, car il aurait été équitable de compter, mesurer et évaluer contradictoirement les marchandises endommagées.

Quand je me suis servi du mot "inventaire", j'ai employé l'expression dont les parties qualifient l'évaluation qui a été faite des marchandises. Mais il ne s'agit pas ici d'un inventaire au sens de la loi, qui exige la présence des intéressés, conformément aux articles 1381 et 1389 C. proc.

Une autre question a été soulevée par l'appelante. Le bail renfermant une clause déclarant que l'appelante ne serait pas tenue de faire aucune réparation quelconque, pas même les grosses réparations auxquelles elle pouvait être tenue en loi. Cette clause ne peut s'appliquer à un cas comme celui-ci où la maison est louée par étage à différents locataires; l'intimée occupant l'étage inférieur.

---

**THE MATHEWS STEAMSHIP COMPANY LIMITED,  
defendant-appellant v. McCARTHY,  
plaintiff-respondent.**

---

**Procedure—Security for costs—Residence—Domicile  
—C. P., art. 179.**

Security for costs cannot be demanded from a plaintiff residing in the province of Quebec since about twelve months, at the time of the demand for such security, although he may have his domicile in the United States.

The judgment of the Superior Court is affirmed. It was rendered by Mr. Justice Dugas, on January 7, 1918.

The plaintiff-respondent is an American who had been employed during the summer 1916, in the United States, on board a steamer, the "Wyoming". On November 4, of the same year, he came in this province, and five or six days after his arrival, while he was employed as a deck-hand on the steamship "Steelton", belonging to appellant, he was injured.

He was immediately taken to the Montreal General Hospital where he sojourned some weeks. After his discharge from the hospital he remained in Montreal, where he has continuously resided ever since. In May 1917, some six months after the accident, he instituted an action against the appellant to recover compensation, under the

---

Sir Horace Archambeault, Chief Justice, Lavergne, Cross and Carroll, JJ.—Court of King's Bench.—Nos 975-975.—Montreal, April 27, 1918.—Greenshields, Greenshields, Languedoc and Parkins, attorneys for appellant.—J.-M. Ferguson, K. C., attorney for respondent.

provisions of the Workmen's Compensation Act. The case came to trial before Mr. Justice Weir in October 1917. During the trial, the appellant amended its defence, alleging that the respondent did not fall under the Act, inasmuch as he was not a resident in Canada at the time of the accident. The respondent, thereupon instituted the present action under the Common Law, alleging that an action was pending under the Workmen's Compensation Act, that appellant's defence of non-residence had only been raised at the trial, and that to preserve his rights in the event of his action being dismissed, it was necessary to institute the present action.

The appellant made a motion in the second action demanding security for costs and power of attorney on the ground that the respondent was not a resident of the Province of Quebec.

The Superior Court dismissed the motion.

*In appeal:*

*M. le juge Lavergne.*—L'intimé prétend que lorsqu'il a laissé le service du steamer "Wyoming", c'était dans le but d'obtenir de l'emploi dans les cours de la Vickers Company et de résider à Montréal, que ce n'est pour ainsi dire que par accident qu'il s'est engagé ensuite sur le steamer "Steelton" où il a été blessé. Les faits qu'il allègue sont corroborés par le témoin Schroeder, l'ingénieur en chef du steamer "Wyoming". Ce témoin jure que c'est à sa connaissance que l'intimé a laissé le service du steamer "Wyoming" pour obtenir de l'emploi de la compagnie Vickers.

Il est vrai que l'intimé, dans la première cause, a dit qu'il demeurerait en Pensylvanie, qu'il n'était pas marié et que le seul parent qu'il avait aux Etats-Unis était une tante qui demeure à Erié. Il me paraît assez certain que

lorsqu'il a dit que sa demeure était en Pensylvanie, il voulait dire que c'est là qu'il vivait d'abord, mais non pas que c'était encore là sa résidence.

L'intimé a demeuré à Montréal depuis quelques jours avant le temps de son accident, et lorsqu'il a laissé l'emploi du steamer "Wyoming", il était résolu de s'engager pour les Vickers et de résider à Montréal. De fait, lorsque l'exception dilatoire en cette cause a été faite et signifiée à l'intimé, il y avait au-delà d'un an qu'il demeurait à Montréal. Montréal peut ne pas être son domicile, mais c'est bien sa résidence, et l'appelante n'avait pas le droit de demander de cautionnement pour les frais.

Il peut y avoir quelques décisions qui sont contraires à ces prétentions, mais le point qui nous occupe a été particulièrement bien examiné et décidé dans la cause de *Croissetière v. Tessier* (1).

L'appelante a cité des causes décidées en Angleterre où la loi est différente, de même que les règles de pratique, et, encore, même en Angleterre, la jurisprudence n'était pas unanime. Je ne vois aucune raison pour intervenir dans le présent jugement. L'intimé est réellement un résident de Montréal, et il l'était depuis plus d'un an avant l'institution de son action; par conséquent, c'est avec raison que l'exception dilatoire a été rejetée.

Je crois que le jugement est bien fondé et que l'appel doit être renvoyé avec dépens.

---

(1) [1889] 18 Revue Légale, p. 430.

---

**REGENT CONSTRUCTION COMPANY, LIMITED,  
défenderesse-appelante v. JOHNSON,  
demandeur-intimé.**

---

**Mandat—Agent d'immeubles—Commission— Secrétaire-trésorier—Etat apparent d'immeuble—C. civ., art. 1522, 1722.**

1. Le principe qu'un agent d'immeuble a droit à sa commission lorsqu'il a trouvé un acheteur et que la vente n'a pu avoir lieu par la faute du vendeur, s'applique également au prêt. Ainsi l'agent peut réclamer sa commission si le prêt n'a pas été fait, parce que le prêteur a découvert que l'immeuble offert en garantie était exposé à devenir enclavé, et que l'emprunteur ne pouvait pas réussir à faire disparaître ce danger.

2. L'emprunteur est, dans ce cas, responsable de la commission, même si le mandat contenait ces mots: "no commission to be paid until the amount of the loan "is received."

3. Le secrétaire-trésorier d'une compagnie, autorisé par elle à contracter un emprunt, a le pouvoir de stipuler que l'agent d'immeuble chargé de trouver les fonds aura droit à une commission.

4. L'acheteur ou le prêteur a le droit de compter sur l'état apparent de l'immeuble offert en vente ou en garantie; et si l'état réel de la propriété est différent, il peut refuser d'exécuter le contrat.

---

Sir Horace Archambeault, juge en chef, et MM. les juges Lavergne, Cross, et Carroll, dissident.—Cour du banc du roi.—Nos 2960-197.—Perron, Taschereau, Rinfret, Vallée et Genest, avocats de l'appelante.—Charles Isles, avocat de l'intimé.

Le jugement de la Cour supérieure a été prononcé par M. le juge Duclos, le 14 mai 1917. Il a été infirmé par la Cour de revision (MM. les juges Archibald, juge en chef suppléant, Martineau et Lane, le 9 janvier 1917). Ce dernier jugement est confirmé en appel.

Les faits son brièvement exposés dans les notes suivantes :

*Sir Horace Archambeault, juge en chef.*—L'intimé, demandeur en Cour de première instance, réclame de l'appelante, une somme de \$900 pour commission sur un emprunt de \$45,000 que l'appelante l'aurait chargé de lui procurer. Cet emprunt devait être garanti par une hypothèque sur une propriété de l'appelante située sur l'avenue Amesury, en la cité de Montréal.

L'intimé réussit à trouver une compagnie, la Standard Life Assurance Co., qui consentit à faire le prêt aux conditions offertes par l'appelante. Mais, en examinant les titres de l'appelante, les avocats de la compagnie constatèrent que la propriété sur laquelle devait porter l'hypothèque pourrait, à un moment donné, devenir enclavée. Cette propriété, qui comprend les numéros huit et neuf du cadastre officiel du quartier St-André, possède actuellement une sortie sur le numéro dix, qui est aussi la propriété de l'appelante. Mais ce numéro dix est hypothéqué en faveur de la Yorkshire Insurance Co., et l'acte d'hypothèque ne renferme aucune stipulation réservant ce droit de passage aux lots Nos 8 et 9. Si la Yorkshire faisait vendre le lot numéro 10, pour la dette qui lui est due, le droit de passage cesserait d'exister, et les lots 8 et 9 se trouveraient ainsi enclavés. La Standard Life exigea, en conséquence, de l'appelante, pour lui faire le prêt sollicité, d'obtenir de la Yorkshire un consentement à ce que le droit de passage subsistât au cas de vente en justice du numéro

10; mais la Yorkshire refusa de donner ce consentement. Les négociations entre la Standard et l'appelante furent, en conséquence, rompues.

L'intimé réclama quand même le paiement de sa commission, prétendant qu'il avait rempli sa part d'obligation et que l'appelante était tenue d'exécuter la sienne.

La compagnie répondit que la commission n'était pas due parce que le prêt n'avait pas été effectué. De là la présente action.

Un premier jugement rejeta la demande de l'intimé; mais ce jugement fut porté en revision, et la Cour de revision l'infirma, et condamna la compagnie à payer à l'intimé les \$900 que celui-ci lui réclamait.

C'est maintenant la compagnie qui voudrait à son tour faire infirmer le jugement qui a été rendu contre elle, et rétablir celui de la Cour de première instance.

Je suis d'opinion que c'est le jugement de la Cour de revision qui est bien fondé. L'intimé a fait le travail que l'appelant lui a confié; il a droit au prix stipulé pour ce travail. Il n'en a pas dépendu de lui si ce travail s'est trouvé infructueux. C'est l'appelant qui a été la cause que le prêt ne s'est pas effectué. Elle aurait dû faire connaître à l'intimé l'état véritable des lieux. L'intimé aurait alors peut-être refusé d'entreprendre un travail dont le résultat était douteux, ou il l'aurait entrepris quand même, mais alors connaissant exactement la position, et agissant à ses risques et périls. L'appelante ne peut pas plus refuser de payer à l'intimé la commission qu'elle lui a promise que si elle avait rendu impossible le prêt par la Standard en empruntant d'une autre compagnie. Celui qui charge un tiers de lui trouver un emprunteur, est dans la même position que celui qui le charge de lui trouver un acheteur. Il doit la commission stipulée à l'agent qui, dans le pre-

mier cas, trouve un prêteur, et dans le second cas, trouve un acheteur. Et cette commission est due, même si le prêt ou la vente ne s'effectue pas, lorsque la cause qui fait manquer la transaction dépend de l'emprunteur ou du vendeur. L'acheteur ou le prêteur a le droit de compter sur l'état apparent de la propriété offerte en vente, ou en garantie, et si l'état réel de la propriété est différent de son état apparent, le vendeur ou le prêteur a le droit de refuser d'exécuter le contrat. Il est évident que, dans ce cas, l'agent qui avait mené les choses à bonne fin, et qui a ainsi gagné son salaire ou sa commission, ne doit pas en être privé parce que le contrat ne peut s'exécuter. Son mandant ne saurait se soustraire ainsi à son obligation, parce qu'il est cause que le travail de l'agent a été fait en pure perte. Guillaouard, (1) dit que: "Le vendeur doit garantir à l'acheteur la libre possession de l'immeuble vendu dans l'état où il le lui a livré, avec les fenêtres qui éclairent la maison, avec le chemin qui permet de cultiver le champ. L'acheteur n'a pas à provoquer de déclaration du vendeur, c'est à celui-ci, qui doit connaître la chose qu'il vend, à dire que l'état apparent de cette chose n'est qu'un état précaire, qui cessera quand il plaira au propriétaire voisin, à la tolérance duquel il est dû."

L'appelante soulève deux autres objections contre la demande de l'intimé.

La première est relative au mandat que l'intimé invoque comme lui ayant été conféré par la compagnie. Ce mandat est en date du 14 mars 1916, et est signée par le secrétaire-trésorier pour la compagnie. L'appelant dit que le secrétaire-trésorier n'a jamais été autorisé à signer ce document, et que la seule résolution qui ait jamais été adoptée par le bureau de direction relativement à l'emprunt porte

(1) *Traité de la Vente*, no 406.

la date du 4 mai. Cette résolution déclare qu'aucune commission ne sera payée sur cet emprunt tant que le montant de l'emprunt n'aura pas été versé à la compagnie: "No commission to be paid until the amount of the loan is received."

L'autorisation du 14 mars, signé par le secrétaire-trésorier, dit qu'il sera payé une commission de 2 p. c., sur le montant de l'emprunt effectué: "upon the amount of loan effected." L'appelante prétend que le seul document qui la lie est la résolution du 4 mai, et que cette résolution ne l'oblige de payer une commission que lorsqu'elle aura reçu le montant du prêt. Or, dit-elle, le montant n'a jamais été versé. Donc, aucune commission n'est due.

Je suis d'opinion que la commission est due même si nous devons accepter la résolution du 4 mai comme étant la seule que l'intimé puisse invoquer. L'appelante ne saurait repousser sa responsabilité en alléguant que le montant de l'emprunt n'a jamais été reçu par elle, parce que, comme nous l'avons vu, elle est elle-même la cause que le prêt n'a pu être complété.

Mais je suis en outre d'avis que le secrétaire-trésorier avait le pouvoir de promettre la commission dans les termes qu'elle a été stipulée. Il s'agit d'une stipulation qui est toujours comprise dans un mandat donné à un agent de négociier un emprunt. L'appelante ne nie pas que son secrétaire-trésorier ait été autorisé à voir à cet emprunt; elle refuse seulement de reconnaître la promesse de commission qu'il a faite aux conditions qu'elle comporte. D'ailleurs l'appelante a été informée par l'intimé de ses négociations avec la Standard Life, et elle n'a jamais répudié l'acte de son secrétaire-trésorier. Sa répudiation tardive semble être une arrière-pensée de sa part, croyant qu'elle ferait ainsi sa position meilleure.

L'autre moyen de défense invoqué par l'appelante, c'est que le délai accordé à l'intimé pour effectuer l'emprunt était expiré.

Ce délai a d'abord été fixé à dix jours, puis il a été continué pour cinq jours additionnels, c'est-à-dire jusqu'au 29 mars. Mais, après l'expiration de ce dernier délai, il a été continué tacitement; la correspondance qui s'est poursuivie entre l'intimé et le secrétaire-trésorier de l'appelante l'établit hors de tout doute. La remise des titres de l'appelante aux procureurs de la Standard Life, pour examen, est bien aussi une preuve incontestable que l'appelante ne considérait pas que le mandat de l'intimé avait pris fin.

De tout ce qui précède, je conclus à la confirmation du jugement de la Cour de revision avec dépens contre la compagnie-appelante.

*M. le juge Carroll, dissident.*—Johnson a intenté contre l'appelante une action de \$900, prix de la commission de 2 p. c. L'appelante refusa de payer, alléguant diverses raisons qui peuvent se résumer comme suit: 1.—Le délai accordé à l'agent pour effectuer l'emprunt était expiré. 2.—Le secrétaire-trésorier de la compagnie n'était pas autorisé par cette dernière à donner le mandat qu'il a donné à Johnson. 3.—La compagnie Standard n'a pas consenti à prêter l'argent. Et si le prêt n'a pas été fait, l'appelante n'est aucunement responsable de l'échec.

Les deux premiers moyens doivent, je crois, être écartés. Le délai expirait le 29 mars, mais il a été tacitement continué, tel qu'il appert à la correspondance qui s'est poursuivie entre l'intimé et Adamson, gérant de l'appelante. Si la compagnie désirait mettre fin au mandat, elle devait, dans les circonstances, en aviser son agent et ne pas lui permettre de continuer ses efforts pour effectuer la

transaction. Règle générale, le mandat se termine à la date fixée, mais s'il appert de la conduite, des actes du mandant qu'il a entendu le continuer, un écrit à cet effet n'est pas nécessaire.

Le second moyen n'est pas fondé non plus. Le secrétaire-trésorier pouvait signer un mandat de cette nature et promettre une rémunération pour les services de l'agent. Il n'appert pas que la compagnie ait jamais désapprouvé l'acte de son secrétaire-trésorier, acte qui, d'ailleurs, était dans son intérêt. La compagnie ne peut, d'un côté, approuver la transaction, si elle lui est favorable, et, d'un autre côté, la répudier quand elle lui devient défavorable.

Comme l'a déclaré M. le juge Martineau en Cour de revision, la répudiation de l'acte du secrétaire-trésorier semble avoir été une arrière-pensée de l'appelante pour étayer sa cause.

La principale raison donnée par la Cour de première instance est que, si le prêt ne s'est pas effectué, ce n'est pas la faute de l'emprunteur, et, conséquemment, l'agent n'a pas le recours pour sa commission. Le jugement ajoute qu'une distinction s'impose entre l'agence pour la vente d'une propriété et l'agence pour effectuer un emprunt. Dans le premier cas, le consentement des parties suffit et une action existe pour exiger l'exécution de l'obligation, tandis que, dans le contrat de prêt aucune action n'existe pour contraindre le prêteur à exécuter sa promesse. L'inexécution de l'obligation se résout alors en dommages-intérêts.

La Cour de revision ne semble pas avoir concouru dans cette distinction; au contraire, elle paraît l'avoir écartée, car le savant juge qui a rendu le jugement cite, pour l'appuyer, Baudry-Lacantinerie et Guillouard qui traitent, tous les deux, du cas où le vendeur n'a fait aucune déclaration

au sujet des servitudes actives apparentes au moment de la vente. Ainsi Guillouard (1) combat un arrêt du tribunal de Valence, confirmé par un arrêt de la Cour de Grenoble, déclarant qu'il n'y a pas de garantie pour les servitudes actives apparentes au moment de la vente, du moment que le vendeur n'en a pas déclaré l'existence et qu'elles n'ont pas de la loi. Guillouard émet, au contraire, l'opinion qu'il y a, dans ce cas, garantie de la part du vendeur.

Quoi qu'il en soit de l'opinion exprimée par la Cour supérieure et de celle émise par la Cour de revision, je déciderais le litige simplement sur le moyen que l'agent n'a pas trouvé prêteur des \$45,000, la compagnie Standard n'ayant consenti à prêter qu'après que les titres auraient été examinés et que d'autres renseignements lui auraient été fournis.

L'on ne peut pas dire que l'appelante a refusé d'emprunter et qu'il y avait défectuosité dans ses titres. Ce qui a empêché la compagnie Standard de prêter est la constatation qu'il pourrait, plus tard, se produire une éventualité qui diminuerait ses garanties. Aucune fausse représentation ou réticence n'a été faite par l'emprunteur, mais, après des recherches additionnelles, la compagnie Standard a jugé prudent de ne pas prêter. Elle consentait à faire la transaction, mais seulement si, après enquête, elle était satisfaite. En résumé, Johnson n'a pas procuré à l'appelante un prêteur ferme.

Je suppose que l'emprunteur eût intenté une action en dommages contre le prêteur, ce dernier, je crois, aurait pu facilement le faire débouter de sa demande.

Il semble raisonnable de faire une distinction entre l'expression "sale effected" et "loan effected". Ces termes, pris

---

(1) Vente, no 406.

isolément et dans leur sens littéral, peuvent vouloir dire, d'un côté, que si le vendeur et l'acheteur sont d'accord sur la chose et le prix, il y a consentement et, dès lors, accord de volonté qui rend la vente parfaite.

L'on ne conçoit pas, règle générale, qu'il y ait un prêt effectué,—loan effected,—tant que l'emprunteur n'a pas touché le montant de l'emprunt. La commission est basée sur ce montant destiné à l'emprunteur, et l'on ne voit pas pourquoi un emprunteur paierait une commission considérable sans rien recevoir en retour, lorsqu'il est désireux d'accomplir une obligation qui ne peut être accomplie parce que le prêteur ne trouve pas les garanties suffisantes.

J'infirmerais et rétablirais le jugement de la Cour supérieure.

---

**PREMIER GLASS COMPANY, (en liquidation), défenderesse-appelante v. METAL PRODUCTS COMPANY, demanderesse-intimée, ATLAS GLASS WORKS, LIMITEE, (en liquidation), défenderesse, et QUEBEC SAVINGS & TRUST COMPANY et autres, mis en cause.**

---

**Compagnie par actions—Liquidation—Vente de l'actif—Autorisation—Fraude—Révocation—Contrat—Tiers—Acceptation—C. civ., art., 993, 1029.**

---

Sir Horace Archambeault, juge en chef, et MM. les juges Lavergne, Cross, Carroll et Pelletier.—Cour du banc du roi.—No 2235-89.—Montréal, 6 avril 1918.—Greenshields, Greenshields, Languedoc et Parkins, avocats de l'appelante.—Kavanagh, Lajoie et Lacoste, avocats de l'intimée.

— 1916 —

# LA LOI DES ACCIDENTS DU TRAVAIL

— DE —

QUEBEC

— ET —

Les arrêts rapportés qui en découlent jusqu'au 1er de  
Janvier 1916.

— PAR —

WALTER A. MERRILL,

DU BARREAU DE MONTREAL.

Depuis la mise en vigueur de la Loi des Accidents du Travail en Janvier 1910, un grand nombre de causes ont été jugées, de sorte qu'il est émané de nos tribunaux, une jurisprudence assez considérable relevant de cette Loi.

La plupart des rapports judiciaires qui paraissent de temps à autre renferment des décisions relatives à la Loi des Accidents du Travail.

Jusqu'à ce jour un repertoire de jurisprudence a fait défaut; la Magistrature ainsi que les Membres du Barreau ont dû parcourir chaque volume des Rapports afin de se renseigner.

Cet ouvrage réunit en un seul volume tous les amendements à la Loi et les arrêts des tribunaux jusqu'au 1er de Janvier 1916. Ces arrêts sont classifiés à la suite des sections dont ils découlent et qu'ils interprètent.

Une attention toute spéciale a été consacrée à la Table Alphabétique qui comprend de nombreux renvois réciproques.

Sa valeur est d'autant plus précieuse qu'elle renferme une classification des divers genres d'incapacité; ce qui fait que dans l'étude d'un cas particulier, soit en une de poursuite judiciaire ou de règlement, l'avocat ou l'arbitre de réclamations des compagnies d'assurance peuvent instantanément s'en rapporter aux arrêts dans des causes analogues déterminant la compensation exigible.

On pourra se procurer une autorité en un clin d'oeil sous l'empire d'une section quelconque de la Loi et la citer au tribunal au cours de l'audience.

Cet ouvrage est indispensable aux avocats qui occupent soit pour la poursuite ou pour la défense dans des actions en compensation, ou en raison de délits ou de quasi-délits, il est également précieux pour les compagnies d'assurance qui répondent de la responsabilité patronale.

**PRIX \$2.00**

— 1917 —

# Dorais & Dorais Tarifs

Par A. S. DEGUIRE C. R.

---

La maison Wilson et Lafleur Limitée, a l'honneur d'informer les membres des professions libérales et public en général, qu'elle aura au premier septembre prochain, l'avantage de présenter une nouvelle compilation des tarifs des fonctionnaires de justice, y compris toutes les modifications et revisions en vigueur le 2 juillet prochain.

Ce livret comprendra les tarifs des avocats en Cour Suprême du Canada, Cour d'appel, Cour de revision, Cour supérieure, Cour d'échiquier, Cour de Circuit etc., avec les tarifs des protonotaires et greffiers de ces divers tribunaux, des Shérifs et huissiers, de même que les tarifs des notaires et registrateurs.

On y trouvera en plus des extraits de nos lois sur la réglementation des dépens, tirés des Code civil et Code de Procédure civile de cette Province, des lois revisées du Canada 1906, et des Statuts Refondus de Québec 1909 ; et différents arrêts ministériels, tel que celui concernant les honoraires à payer au juge subrogé de la Cour d'amirauté pour le district de Québec, etc

**PRIX \$2.00**

---

**WILSON & LAFLEUR. LIMITEE. EDITEURS.**

19, RUE ST-JACQUES.

MONTREAL.