

157
VOL. XXI.

MARS 1915

No. 3.

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*", du "*Répertoire de la Revue Légale*"
et du "*Code Civil Annoté*".

AVEC LE CONCOURS DE PLUSIEURS COLLABORATEURS.

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 Droit et de Jurisprudence

17 et 19, RUE SAINT-JACQUES,

MONTREAL, CAN.

A V I S

Tout ce qui concerne la rédaction doit être envoyé à J. J. Beauchamp, C. R., avocat, 66 Est, rue Notre-Dame. Tout ce qui regarde l'administration et les abonnements doit être adressé au bureau de La Revue Légale, 19, rue Saint-Jacques, Montréal, Canada.

ABONNEMENT ANNUEL

POUR LE CANADA ET LES ETATS-UNIS	-	-	\$5.50
POUR L'ETRANGER	-	-	6.00

CHAQUE NUMERO SEPARMENT 50 CENTS.

SOMMAIRE

DAME FORGET vs LA COMPAGNIE DE CHEMIN FER DE LACHINE, JACQUES-CARTIER ET MAISONNEUVE.—Expropriation.—“Titre”.—“Acquérir effectivement”.—Dépôt des plan et livre de Renvoi.—Epoque de l'indemnité.—Avis particulier.....	110
LA COMPAGNIE DE CHEMIN DE FER DE LACHINE, JACQUES-CARTIER ET MAISONNEUVE vs THE ROSS REALTY COMPANY (LTD.) et contra.—Expropriation.—Indemnité.—Base d'évaluation.—Ruelle.—Passage.....	119
BELLEAU vs PAQUET es-qual.—Interdiction.—Insanity.—Notoriety.—Lucid interval.—Cheque.—Evidence.—“Onus probandi”.—Expert.....	130
CORPORATION DE LA PAROISSE DE ST-EMILE vs ROSS.—Droit municipal.—Erection de paroisse canonique.—Municipalité.—Conseil de comté—Bureau de délégués—Jurisdiction.—Taxes municipales.....	143

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.

Le 4 mars 1907, Harris Vineberg loua à Edward Sharkey un édifice situé en la Cité de Montréal, portant les numéros civiques 109a-115 de la rue Windsor. Ce bail était fait pour un terme de cinq ans, de mai 1907 à mai 1912. Il contenait une clause par laquelle le locataire avait la faculté de mettre fin au bail, pourvu qu'il donnât un avis par écrit de trois mois au locataire et qu'il lui payât une indemnité de \$10,000.00, à titre de dommages liquidés. Subséquemment, au 4 mars 1907, le locataire Sharkey transporta à la compagnie défenderesse, F. X. St Charles & Compagnie, Limitée, tous les droits qu'il avait dans le dit bail.

Le 29 juin 1909, alors que la compagnie défenderesse était en possession des dits lieux en vertu du bail consenti à Sharkey par Harris Vineberg, celui-ci fit un nouveau bail pour le même immeuble avec la défenderesse pour trois ans, soit du 1er mai 1912 au 1er mai 1915.

Jusqu'au mois de mai 1912, la défenderesse occupa donc le dit immeuble en vertu du bail en date du 4 mars 1907, consenti par Harris Vineberg à Edward Sharkey et transporté par celui-ci à la défenderesse, puis elle continua son occupation, après le 1er mai 1912, en vertu du deuxième bail consenti à elle directement par Harris Vineberg le 29 juin 1909.

Dans ce second bail en date du 29 juin 1909 se trouvait la clause suivante:—..... "And the lessor will have the right, in the event of the property being sold, to bring the lease to an end at any time, whether during the said term of three years, or afterwards, by giving the lessee three months' notice in writing to that effect."

Le 5 juin 1911, Harris Vineberg vendit l'immeuble à un nommé Moses A. Vineberg. Par l'acte de vente la propriété fut vendue sujette aux deux susdits baux, le

vendeur subrogeant l'acquéreur dans tous les droits et dans toutes les obligations découlant du bail. De fait, Moses A. Vineberg, l'acquéreur accepta la défenderesse comme sa locataire et reçut, sans réserve, tous les loyers qu'elle lui paya ;

Le 20 janvier 1913, Moses A. Vineberg revendit la propriété à Workman & Friedman qui eux aussi furent subrogés à Moses A. Vineberg dans les droits et obligations du bail passé le 29 juin 1909.

Le 20 janvier 1913, Moses A. Vineberg écrivait à sa défenderesse l'avertissant qu'il avait vendu sa propriété aux demandeurs Workman & Friedman et lui notifiant d'avoir dans le futur à payer son loyer aux demandeurs Workman & Friedman.

Le 1er mai 1912, par protêt notarié, avis fut donné à la défenderesse de la vente faite par Harris Vineberg à Moses A. Vineberg en date du 5 juin 1911. Le lendemain, 2 mai 1912, semblable protêt était signifié à la défenderesse de la part de Moses A. Vineberg. Nonobstant ces deux protêts, Harris Vineberg et Moses A. Vineberg laissèrent passer le 3 août 1912 sans ne rien faire et laissèrent la défenderesse jouir paisiblement du dit immeuble jusqu'à l'institution de la présente action au commencement 1913.

Le 29 janvier 1913, Harris Vineberg et Moses A. Vineberg firent signifier un protêt à la défenderesse relativement à la vente du 20 janvier 1913 par Moses A. Vineberg aux demandeurs Workman & Friedman, ces derniers ne donnèrent aucun avis à la défenderesse et se contentèrent d'intenter leur action au commencement de mai 1913.

La défenderesse plaida à l'action que le bail en date du 29 juin 1909 contenant une clause permettant l'expulsion en cas de vente devait être enregistré, aux termes de

l'article 1663 C. c.; que les demandeurs avaient accepté la défenderesse comme locataire; qu'à tout évènement, les avis donnés n'étaient pas suffisants.

La Cour supérieure, le 16 juin 1913 (Dunlop, J), maintint l'action des demandeurs et déclara le bail résilié.

Ce jugement fut confirmé par la Cour de revision le 31 octobre 1913.

De Lorimier, J.:—Le bail du 29 juin 1909 était fait pour une période de trois années, du 1er mai 1912 au 1er mai 1913, et réglait les droits respectifs des parties, non seulement durant ces trois années, mais même après l'expiration des trois années, dans le cas où la défenderesse locataire désirerait user du droit que ce bail lui accordait de le continuer tant que la propriété louée ne serait pas vendue. C'est à cette fin que le bail en question réglait les droits respectifs de la défenderesse locataire, et ceux du locateur à ce double point de vue.

La clause en question, contenue au dit bail, se lit comme suit:—"And the lessor will have the right, in the event of the property being sold, to bring the lease to an end, at any time, whether during the said term of three years, or afterwards, by giving the lessee three months' notice in writing to that effect."

Comme on le voit, cette dernière partie de la clause relative aux droits du locateur de résilier ce bail qu'aux conditions y exprimées, n'est évidemment pas stipulée dans l'intérêt de la locataire, dont les droits, d'ailleurs, sont bien définis, mais cette clause est, au contraire, ainsi stipulée uniquement en vue de régler également ceux du propriétaire locateur. L'objet immédiat de ce droit de résiliation ou de cette réserve est évidemment de permettre

au propriétaire de pouvoir vendre plus facilement sa propriété.

La vente d'un immeuble est toujours plus facile lorsque l'acquéreur n'est pas lié par un bail qui l'empêche de jouir de la propriété ou de pouvoir la revendre avant l'expiration d'un long bail que son vendeur l'oblige d'assumer.

Une clause dans un bail, à l'effet que ce bail pourra, en cas de vente, être terminé à l'option du propriétaire-locateur dans certaines conditions exprimées au bail, constitue donc toujours un véritable accessoire important de la propriété elle-même, et qui peut, en cas d'un long bail, en augmenter considérablement la valeur puisqu'il sera alors facultatif au nouveau propriétaire, subrogé aux droits du locateur, de pouvoir mettre fin à ce bail ou de le laisser continuer, suivant qu'il le jugera pour lui plus convenable et plus avantageux. Or, puisque ce droit est un accessoire, même important de la propriété, tant que le bail subsistera il s'en suit nécessairement que tout acquéreur de cette propriété, quel qu'il soit, dès lors qu'il sera subrogé aux droits du locateur, deviendra donc à son tour, le locateur, avec les mêmes droits que le locateur originaire.

Puisqu'il en est ainsi, il nous paraît également évident que non seulement le locateur originaire pourra subroger son acquéreur dans ses droits, lui résultant de la clause en question, mais que tout acquéreur subséquent pourra le faire également, tant et aussi longtemps que subsistera le bail contenant une telle clause. Le locataire, dans ces circonstances, n'éprouve et ne peut éprouver aucun préjudice des conséquences de la condition sous laquelle il a loué, il continuera donc sa jouissance si son locateur originaire ou si les acquéreurs, que ce dernier pourra subroger dans ses droits, ne se prévalent pas de cette clause pendant la durée de son bail. Le locataire, dans ce cas de-

vient tout simplement débiteur du loyer et tenu de ses obligations envers les propriétaires ou acquéreurs subséquents quels qu'ils soient, toujours dans les conditions stipulées au bail.

Il est évident que le vendeur locateur, à moins d'avoir des intérêts conventionnels, particuliers, à protéger, ne pourrait de lui-même, après avoir vendu la propriété louée, demander la résiliation du bail en vertu d'une telle clause si l'acquéreur ou le nouveau propriétaire subrogé n'entendait pas s'en prévaloir. Le locateur, dans ce cas, n'aurait plus d'intérêts à agir ainsi puisqu'il se serait absolument dépossédé de la propriété louée, et tous les accessoires qui s'y rattachaient, et subrogeant son acquéreur à ses droits.

De même, il est également évident que cette clause étant uniquement stipulée dans l'intérêt du locateur, que le locataire ne pourrait, à moins d'une convention contraire, s'en prévaloir pour demander la résiliation du bail pour cause de vente par son locateur, alors que le locateur lui-même ou ses ayants-droits acquéreurs ne demanderaient pas cette résiliation. Dans l'espèce, cette question d'ailleurs ne se présente pas.

Tous ces principes sont clairement exposés par Laurent 1, et Marcadé, 2, [*Citation.*]

Il est à remarquer en cette cause, comme nous l'avons ci-dessus mentionné, que par l'acte de vente du 5 juin 1911, de Harris Vineberg à Moses Vineberg, lequel acte a été dûment enregistré, 3 de même que par l'acte de vente du 20 janvier 1913, de Moses Vineberg

(1) Vol. 23, nos 394 et s.

(2) Vol. 6, p. 507, art. 1744.

(3) C. c., 2098.

aux présents demandeurs, il est expressément stipulé que les acquéreurs sont et demeureront subrogés en tous les droits et obligations des vendeurs à l'égard de la défenderesse-locataire résultant du bail du 29 juin 1909; en vertu de ces stipulations, ces acquéreurs sont donc devenus les locateurs de la compagnie défenderesse, et cette dernière les a reconnus comme tels en leur payant le loyer de l'immeuble vendu.

Il y a plus, il est même stipulé dans l'acte de vente du 20 janvier 1913, que le vendeur, Moses A. Vineberg s'oblige à livrer aux demandeurs la possession de la propriété en question et de résilier le bail du 29 juin 1909, à compter du 1er mai 1913. Le vendeur était donc, dans ces circonstances, intéressé même comme garant envers les demandeurs à donner à la locataire défenderesse l'avis de résiliation du dit bail du 29 juin 1909.

Pour ces motifs, nous considérons comme mal fondée la prétention de la défenderesse que la clause de résiliation stipulée au bail du 29 juin 1909 ne conférait le droit de résiliation du dit bail qu'au locateur, Harris Vineberg; qu'elle ne visait que la vente qu'il pourrait consentir lui-même, mais non pas les ventes que le dit acquéreur subséquent, comme subrogé aux droits du dit locateur, pouvait faire de la propriété louée durant l'existence du bail.

[Question de fait, savoir: les acquéreurs subséquents avaient-ils acheté la propriété telle que louée?]

La défenderesse soumet que les avis ou le congé donnés à la défenderesse, le 1er et le 2 mai 1912 et le 29 janvier 1913 ne confèrent aucun droit aux demandeurs.

(a) Parce que ces avis sont irréguliers, vu qu'il n'ont été donnés qu'après la vente consentie par Harris Vineberg, le 5 juin 1911, et que ce dernier n'avait plus alors d'intérêt à donner tels avis;

(b) Parce que ces avis sont informes, vu que ces avis notariés n'ont pas été signés par les parties, à la demande desquelles ils ont été ainsi faits et donnés;

(c) Parce que ces avis sont illégaux et ineffectifs vu que les demandeurs et leurs auteurs n'ont pas et n'ont jamais eu le droit de mettre à exécution la clause de résiliation contenue au bail du 29 juin 1909, parce que ce bail n'a jamais été enregistré;

a.—Nous considérons que les avis en question sont réguliers, parce qu'ils ont été donnés à la réquisition du locateur originaire lui-même et des acquéreurs subséquents, expressément subrogés dans les droits du locateur, et parce que ses avis, aux termes même de la clause de résiliation suscitée, pouvaient être donnée en aucun temps pendant la durée du dit bail.

[Et le juge en fait la démonstration en se basant sur les faits.]

Il nous paraît donc évident, dans ces circonstances, que les avis du 1er et du 2 mai 1912 ont peu d'importance en la présente cause, vu que, de consentement, ces avis n'ont pas été suivis d'exécution. D'où il résulte que l'action des demandeurs repose plutôt sur l'avis du 29 janvier 1913, donné à la défenderesse par les dits Harris et Moses Vineberg, tant dans l'intérêt de ce dernier que dans l'intérêt des demandeurs en cette cause.

Quant à ce dernier avis du 29 juin 1913, nous venons de voir que cette cour considère que cet avis était régulier et pouvait être donné comme il l'a été, tant dans l'intérêt des dits Vineberg que dans l'intérêt des demandeurs, en la présente cause, et, dans ces circonstances, nous considérons, comme mal fondé, le motif invoqué par la défenderesse, à l'effet que les avis en question seraient irréguliers, vu qu'ils n'auraient été donnés qu'après la vente de la

propriété louée, et ce, d'autant plus que la clause de résiliation au dit bail stipule expressément que tels avis pouvaient être donnés en aucun temps pendant la durée du dit bail.

b.—La défenderesse prétend que les avis de résiliation sont informes, vu que ce sont des avis notariés, et qu'ils n'ont pas été signés par les parties, à la demande desquelles ils ont été ainsi donnés.

La clause contenue au bail du 29 juin 1909 n'exige pas que l'avis de résiliation, qui y est mentionné, soit donné par le ministère d'un notaire; elle exige seulement un avis écrit.

Les avis donnés en cette affaire, par le ministère de notaire, à la réquisition des intéressés, étaient, suivant nous, valables et suffisants.

Il n'était pas nécessaire que ces avis fussent signés par les parties à la réquisition desquelles ils ont été donnés, puisque la clause elle-même ne dit pas par avis signés par le locateur. La défenderesse, d'ailleurs, n'a aucun droit de prétendre que ces avis n'ont pas été donnés à la demande des parties intéressées, lorsque ces parties elles-mêmes affirment le contraire et prennent avantage de ces avis ainsi donnés.

Il semble même aux termes de l'article 1209 C. c., que ces avis pouvaient être non seulement faits et donnés par un seul notaire, mais même qu'il n'y avait pas lieu, dans l'espèce, à faire signer semblables avis par les parties elles-mêmes. 1.

Nous considérons que ce motif invoqué par la défenderesse est mal fondé.

(1) Langelier, De la Preuve, p. 158, no 373.

c.—La défenderesse soumet enfin que tous les avis qui lui ont été donnés sont illégaux et ineffectifs, vu que les demandeurs, pas plus que leurs auteurs, n'ont jamais eu le droit de mettre fin au bail du 29 juin 1909, en vertu de la clause de résiliation qu'il contient, vu que ce bail n'a jamais été enregistré.

Cette objection, comme on le voit, si elle était fondée, n'affecterait pas seulement la formule des avis en question, mais le droit d'action lui-même des demandeurs de pouvoir procéder en expulsion, comme ils le font par leur présente action.

La défenderesse invoque l'art. 1663 C. c. D'autre part, les demandeurs invoquent l'art. 2128 C. c., (*Citation de Migneault.*) 1

Si nous examinons les rapports des codificateurs sur ces deux articles, nous y trouverons, croyons-nous, des observations qui nous permettront, non pas de concilier parfaitement les termes généraux de l'art. 1663 avec la disposition formelle contenue en l'art. 2128, mais au moins d'y trouver, suivant l'intention probable des codificateurs, une interprétation raisonnable de ces deux articles, pour la décision de cette cause.

Au rapports des codificateurs sur l'art. 1663 nous trouvons les observations suivantes: "La loi ancienne terminait le louage par la vente de la chose louée. Les commissaires ont recommandé de remplacer cette règle par celle qui est exprimée dans l'art. 1743 C. N., qui ne permet pas au nouveau propriétaire d'expulser le locataire, à moins qu'il n'y ait stipulation à cet effet dans le bail."

L'article en amendement a été adopté en conséquence. Il diffère du 1743ième, sous le rapport de la rédaction et

(1) Vol. 7, sur art. 1663, p. 356.

dans l'omission des mots qui restreignent la règle aux baux par écrit et ayant date certaine. Cette restriction a paru inutile. Le mode de constater la véritable date est laissé à l'opération des dispositions générales concernant la preuve. 1

Le rapport des codificateurs, sur l'art. 2128 C. c., contient ce qui suit:—"Les commissaires ayant suggéré d'amender la loi en force telle qu'exposée en l'article 1663, du titre Du louage, et de déclarer qu'à l'avenir la vente par le locateur de l'immeuble ne mettra plus fin au bail, l'adoption de cette disposition a fait du bail une charge sur l'immeuble, qu'on doit soumettre, comme tout autre charge, à la publicité. Il a donc été adopté d'amender la loi statutaire en étendant la règle à tout bail pour un terme excédant un an." (2128). 2

Ces observations des codificateurs et l'examen du texte des arts 1663 et 2128, tels qu'adoptés, nous font voir que, dans le système des codificateurs, ils ont voulu établir le principe que le bail constitue une charge sur l'immeuble loué, et qu'il est soumis aux règles ordinaires de l'enregistrement des droits réels. De plus, que l'ancienne loi devait être changée, et que l'aliénation par le locateur de la propriété louée ne pourrait à l'avenir mettre fin au bail avant l'expiration du terme de location, que si ce bail contient une stipulation à cet effet, et qu'il soit enregistré.

L'art. 1663, que nous avons ci-dessus cité, établit, croyons-nous, ces principes généraux, tels qu'énoncés par les codificateurs dans leur rapport.

Mais l'art. 2128 est une disposition spéciale qui ne peut

(1) Vol. 12, Bibl. C. C. p. 753).

(2) (Voy. 18 Bibl. C. C. p. 135.)

être affectée par les termes généraux de l'art. 1663. Cet art. 2128 a pour objet de régler spécialement les droits du locataire et du tiers-acquéreur lorsque le bail d'immeuble, quel qu'il soit, avec ou sans clause de résiliation en cas de vente, est fait pour plus d'une année, et cet article déclare spécialement que le bail d'immeuble pour un terme excédant un an ne peut être invoqué à l'encontre d'un tiers-acquéreur s'il n'a été enregistré.

Comme on le voit, ces deux articles reposent bien sur le même principe: D'après l'art. 1663 le tiers-acquéreur ne pourra invoquer le bail contenant une clause de résiliation en cas de vente que si ce bail est enregistré, et d'après l'art. 2128, le locataire ne pourra invoquer, à l'encontre d'un tiers-acquéreur, un bail quelconque pour une durée de plus d'un an que si ce bail est enregistré. Comme on le voit aussi, cet art. 2128 diffère de l'article 1663, en ce qu'il comprend dans ses termes tout bail quelconque, excédant une année, et en ce qu'il ne distingue pas si ce bail contient ou non une clause résolutoire en cas de vente, comme le fait d'art. 1663.

Des observations des codificateurs et des textes des articles 1663 et 2128 ci-dessus cités nous croyons que l'on peut tirer les conséquences suivantes:

1o. L'aliénation par le locateur de la propriété louée ne peut mettre fin au bail avant l'expiration du terme de la location à moins que ce bail ne contienne une stipulation à cet effet; 1

2o. Que, dans le système des codificateurs le bail qui contient en faveur du locateur une clause de résiliation en cas de vente, constitue une charge sur l'immeuble, et est soumis aux règles ordinaires de l'enregistrement. 2

(1) 1663 C. C.

(2) 1663 C. C.

30. Que le bail dont la durée excède une année, quelles qu'en soient les clauses, ne peut être invoqué à l'encontre d'un tiers acquéreur si ce bail n'a pas été enregistré. 1

40. Que puisque l'art. 2128 contient une disposition spéciale qui détermine et règle, en matière de bail pour un terme excédant une année, les rapports entre le locataire et le tiers-acquéreur, il s'en suit, comme conséquence nécessaire, que pour pouvoir concilier les dispositions de l'art. 1663, en ce qu'elles peuvent être en contradiction apparente avec celles de cet art. 2128, il faut interpréter les dispositions générales de l'art. 1663 comme ne pouvant déterminer les mêmes rapports, que lorsqu'il s'agit d'un bail pour un terme de moins d'une année.

Nous n'avons pas, pour la décision de la présente cause, à examiner quels sont les droits du locataire ni du tiers-acquéreur lorsque le bail est enregistré, soit qu'il s'agisse d'un bail d'une durée de moins ou de plus d'une année, soit que ce bail contienne ou non une stipulation de résiliation en cas de vente.

Pour les fins de la présente cause, nous n'avons qu'à faire l'application des principes que nous venons d'exposer.

Lors de l'institution de la présente action, la défenderesse était en possession de la propriété en question en vertu du bail du 29 juin 1909, ainsi qu'elle l'admettait, et ce bail lui avait été consenti pour un terme excédant une année, savoir: pour trois ans, du 1er mai 1912 au 1er mai 1915. Ce bail contient une clause en faveur du locateur stipulant le droit de résiliation du bail en cas de vente de la propriété louée, en par le locateur donnant en tout temps, à la défenderesse, un avis par écrit à cette fin de trois mois.

(1) 2128 C. C.

Puisque la défenderesse n'a pas fait enregistrer ce bail, qu'il y a eu vente de la propriété, et que l'avis requis lui a été donné le 29 janvier 1913, pour ne prendre effet que le 1er mai 1913, c'est-à-dire trois mois d'avance tel que stipulé au dit bail, il s'ensuit donc que les dispositions de l'art 2128 C. c., ci-dessus citées sont parfaitement applicables à la défenderesse, et qu'elle est absolument sans droit d'invoquer ce bail à l'encontre des demandeurs, tiers-acquéreurs de la propriété louée. Ce point décide du mérite de la cause.

Par ces motifs, nous en sommes venus à la conclusion que les avis donnés à la défenderesse sont légaux et effectifs, et que les demandeurs, ainsi que leurs auteurs, ont toujours eu le droit de mettre fin au bail du 29 juin 1909, en vertu de la clause de résiliation qu'il contient, vu que ce bail n'a jamais été enregistré. Dans ces circonstances, nous considérons qu'il n'y a aucune erreur dans le jugement de la Cour supérieure, qui a maintenu l'action des demandeurs, et que ce jugement doit être confirmé avec dépens.

Le jugement de la Cour de revision a été confirmé par la Cour suprême le 13 octobre 1914. (Idington et Anglin, dissidents.)

Jacobs, Hall, Couture et Fitch, avocats des demandeurs.

Gouin, Lemieux, Murphy, Bérard et Perrault, avocats de la défenderesse.

COUR SUPÉRIEURE.**Expropriation—“Titre”—“Acquérir effectivement”—
Dépôt des plan et livre de Renvoi—Epoque de
l'indemnité—Avis particulier.**

MONTREAL, 5 février 1914.

MERCIER, J.

**DAME FORGET vs LA COMPAGNIE DE CHEMIN DE FER
DE LACHINE, JACQUES-CARTIER ET MAISONNEUVE.**

1o. Le mot “titre” employé dans l'art. 192, § 2, des S. R. C., tel qu'amendé par 8-9 Ed. VII, ch. 32, art. 3, a le sens et est l'équivalent du mot “droit” et “acquérir effectivement un titre” suivant les termes du dit statut, aux terrains dont une compagnie de chemin de fer a besoin pour ses travaux, veut dire acquérir un droit tel qu'une fois ce droit acquis, le propriétaire ne puisse en disposer à sa guise et volonté.

2o. Si la compagnie qui exproprie, a, dans l'année du dépôt des plan et livre de renvoi, signifié aux parties intéressées l'avis mentionné dans les paragraphes (a) et (b), de l'article 193, ch. 137, S. R. C., les arbitres chargés de fixer l'indemnité et les dommages-intérêts auxquels le propriétaire a droit, devront absolument se reporter à la date de ce dépôt pour en déterminer le montant.

3o. Dans une sentence arbitrale, les arbitres ne sont pas tenus, en droit, de donner le détail de l'estimation qu'ils font des dommages soufferts par l'exproprié.

S. R. C., ch. 37, arts 292, 293—8-9 Ed. VII, ch. 32, art. 3.

La compagnie de chemin de fer défenderesse a procédé à exproprier des immeubles appartenant à la demande-

resse sous la loi des chemins de fer du Canada, S. R. C., ch. 37.

La compagnie déposa ses plan et son livre de renvoi, et donna un avis public, le 19 janvier 1912, conformément à la loi. Le 22 juillet 1912, elle fit signifier à la demanderesse l'avis particulier, avec description du terrain requis et avec offre d'une somme de \$530.28, suivant l'art. 193 de la dite loi. Cette offre ayant été refusée, MM. Bédard, Mailloux et Beaudry, furent nommés arbitres.

La majorité des arbitres, le 6 mars 1913, déclarèrent les offres suffisantes, l'arbitre Mailloux, étant dissident. Comme le montant de la sentence ne s'élevait pas à \$600, il n'y avait pas d'appel à la Cour supérieure, et la demanderesse dût se pourvoir par voie d'action.

La demanderesse se plaint, en substance, que la majorité des arbitres n'a pas rendu sa sentence suivant la preuve et s'est basée sur des principes erronés et une preuve illégale, et ne lui a pas accordé une indemnité suffisante; et que ces arbitres n'ont pas pris en considération le fait que la moitié seulement de l'immeuble de la défenderesse était expropriée; et qu'ils ont agi sous l'influence de la compagnie et n'ont pas rendu une sentence juste et impartiale. Les conclusions de l'action étaient à l'effet que cette sentence arbitrale fut déclarée illégale et à ce qu'il fut procédé à un nouvel arbitrage.

La défenderesse nia les allégations de la demanderesse, et plaida qu'elle a procédé régulièrement et que les arbitres ont rendu une sentence arbitrale juste et conforme à la preuve et aux principes de la loi; que la demanderesse n'a pas le droit de demander un nouvel arbitrage et n'a pas raison de se plaindre.

L'action a été renvoyée par le jugement suivant:

Considérant que la présente action est une action en

nullité d'une sentence arbitrale, rendue en cette affaire en vertu des dispositions du chapitre 37 des statuts refondus du Canada, 1906, et ses amendements constituant au point de vue fédéral la "Loi concernant les chemins de fer;"

Considérant que la demanderesse en cette cause invoque, à l'appui de son action, des moyens de faits et des moyens de droit;

Considérant qu'au soutien de ses moyens de faits, en supposant même qu'ils seraient bien fondés en droit, la demanderesse n'a produit devant cette cour aucune preuve tendant à les justifier, ne s'en rapportant exclusivement, pour les soutenir, qu'à la preuve faite de part et d'autre devant les arbitres, et formant partie intégrante du dossier;

Considérant qu'au soutien de ses moyens de droit, la demanderesse invoque l'article 192 du ch. 37 ci-dessus mentionné, et notamment, le paragraphe 2 de cet article 192, tel qu'amendé par le statut 8-9 Ed. VII, ch. 32 (1909), le dit article 192 se lisant comme suit;

"10. Le dépôt des plans, profil et livre de renvoi et l'avis donné de ce dépôt, sont réputés un avis général signifié à tous les intéressés à l'égard des terrains dont la compagnie a besoin pour le chemin de fer et ses ouvrages.

"20. La date de ce dépôt est celle à laquelle il faut se rapporter pour déterminer l'indemnité ou les dommages-intérêts. Néanmoins, si la compagnie n'acquiert pas effectivement un titre aux terrains dans l'année à compter de ce dépôt, la date de l'acquisition qu'elle en fera subséquemment est celle relativement à laquelle l'indemnité ou les dommages-intérêts doivent se déterminer."

Considérant qu'avant de décider qu'elle interprétation ce tribunal doit donner aux termes dont se sert cet article

192, il importe d'en donner également la version anglaise telle qu'on la trouve textuellement dans nos statuts et se lisant comme suit:—

1st. The deposit of a plan, profile and book or reference and the notice of such deposit shall be deemed a "general notice to all parties of lands which will be required for the railway and its works."

"2nd. The date of such deposit shall be the date with reference to which such compensation or damages shall be ascertained. Provided, however, that if the company does not actually acquire title to the lands within one year from the date of such deposit, then the date of such acquisition shall be the date with reference to which such compensation or damages shall be ascertained."

Considérant qu'il appert par la preuve en cette cause, que les arbitres chargés de fixer l'indemnité à laquelle la demanderesse avait droit, à raison de l'expropriation de sa propriété par la défenderesse en ont déterminé le montant d'après la valeur qu'avait la dite propriété, le 12 janvier 1912, date du dépôt des plan, profile et livre de renvoi visés par le paragraphe 1er de l'article 192 du dit chap. 37 des Statuts Révisés du Canada;

Considérant que la demanderesse prétend en droit que les dits arbitres auraient dû fixer cette indemnité d'après la valeur qu'avait la propriété à la date à laquelle ils l'ont fixée par leur sentence arbitrale et non pas, à tout événement, d'après la valeur que cette propriété avait à la date du 19 janvier 1912, et que, dans les circonstances, il s'agit pour cette cour de définir et d'interpréter ce que le législateur a entendu dire et édicter par les mots; "does not actually acquire title to the lands within one year from the date of such deposit, then the date of such acquisition

“ shall be the date with reference to which compensation or damages shall be ascertained.”

Considérant que le mot “ titre,” employé comme terme légal, bien que signifiant différentes choses, signifie entr'autres:—“ la cause en vertu de laquelle on possède ou on réclame une chose.—(Merlin, Rep. de Jurisprudence, “ Vo. “ Titre ” et considérant que Webster's New International Dictionary définit le mot “ *title*,” employé dans “ le sens légal comme suit:— (a) The union of all the “ elements which constitute ownership to common law, “ divided into possession, right of possession and right of “ property; (b) That which constitutes a just cause of “ exclusive possession; the facts and events collectively, “ which give rise to the ownership of property, real or personal; in a wider sense.—as used by Austin, any fact by “ the intervention of which the law invests or divests a “ right, or imposes or withdraws a duty; (c) The instrument which is evidence of a right.”

Considérant que, dans l'opinion de cette cour, le mot “ titre,” dont fait mention le paragraphe 2ème de l'article 192, a le même sens et est l'équivalent du mot “droit,” et que, dans l'espèce, acquérir effectivement un titre, aux terrains dont la compagnie a besoin pour le chemin de fer et ses ouvrages, veut dire acquérir un droit tel, qu'une fois ce droit acquis, le propriétaire de ces terrains ou toute autre personne ayant des intérêts dans ces terrains, ne peut en disposer à sa guise et volonté, les dits terrains étant alors frappés de droit acquis en faveur de la compagnie;

Considérant qu'il résulte de l'interprétation de l'article 193 que dès que la compagnie a rempli les formalités et les conditions de cet article, elle a un droit acquis et effectif à la propriété des terrains qu'elle veut exproprier et qu'elle désigne dans l'avis dont fait mention cet article

193; que, par conséquent, si la compagnie a acquis ce droit dans l'année du dépôt des plan, profil et livre de renvoi, ou en d'autres termes, si la compagnie a signifié aux parties intéressées, en bonne et due forme, l'avis dont il est question en l'article 193 du dit chapitre 37 des dits Statuts Révisés du Canada, dans l'année du dépôt de ces mêmes plan, profil et livre de renvoi, les arbitres chargés de fixer l'indemnité ou les dommages-intérêts devront absolument se reporter à la date de ce dépôt pour déterminer telle indemnité ou tels dommages-intérêts;

Considérant qu'il appert par la preuve que les plan, profil et livre de renvoi en question ont été déposés suivant toutes les exigences de la loi, le 19 janvier 1912, et que l'avis requis par l'article 193 ci-dessus mentionné a été signifié à la demanderesse le 22 juillet 1912, savoir, dans le cours de l'année courante, du 19 janvier 1912 au 19 janvier 1913, et que dès la signification du dit avis, la défenderesse a acquis des droits indiscutables à la propriété des terrains mentionnés dans le dit avis, et qu'ayant acquis ces droits dans l'année du dépôt des dits plan, profil et livre de renvoi, les arbitres chargés de fixer l'indemnité et les dommages-intérêts dans la présente affaire n'ont aucunement erré en se reportant à la date du 19 janvier 1912 pour déterminer cette indemnité et ces dommages-intérêts;

Considérant qu'il appert par le titre même de la demanderesse que l'immeuble en cause aurait été acquis par la dite demanderesse quelques mois auparavant, savoir le 17 août 1911, au prix de \$247.50, et que la preuve ne démontre pas que les arbitres aient commis aucune injustice quelconque envers la demanderesse, ni qu'ils ne soient rendus coupables d'erreur grossière dans l'appréciation de la dite indemnité; qu'en outre, cette cour ne serait pas

justifiable d'intervenir au sujet du lot no 1962 qui n'a pas été exproprié; que les arbitres n'étaient pas tenus en droit de donner le détail de l'estimation des dommages soufferts par la demanderesse et qu'il n'est pas démontré que les arbitres, dans la fixation de l'indemnité, n'aient pas pris en considération la dépréciation du lot no 1862, si toutefois il existe une dépréciation de ce lot; qu'au contraire, les termes dont se sert la majorité des arbitres dans le dispositif de leur sentence donne à entendre que, indépendamment de l'indemnité qu'ils accordent pour le lot no 1863, ils accordent, en plus, un montant additionnel en compensation des dommages résultant de la dite expropriation, ce qui porterait à croire qu'ils ont pu accorder quelque chose pour la dépréciation du dit lot no 1862; qu'à tout événement, s'il n'a pas été tenu compte de telle dépréciation et si la demanderesse a un recours en loi quant à la dépréciation que peut subir ce lot no 1862 par suite du passage du chemin de fer, ce droit ne lui est pas enlevé par les procédures de l'expropriation du lot adjacent no 1863 qui fait l'objet de la présente cause;

Considérant que la demanderesse a entièrement failli d'établir les allégations essentielles de sa déclaration, et que la défenderesse a prouvé celles de son plaidoyer;

Considérant d'abondant, les autorités et les précédents cités à la suite de l'article 192 du chapitre 37 des Statuts Révisés du Canada déjà mentionné et reproduit dans l'ouvrage de Mtre Jacobs: "The Railway Law of Canada," page 289;

En conséquence, maintient le plaidoyer de la défenderesse et déboute la demanderesse de son action, avec dépens, lui réservant néanmoins tout recours que de droit qu'elle peut avoir contre la dite défenderesse à l'égard du lot no 1862, plus amplement désigné en ses plaidoiries.

La Cour d'appel (Sir Horace Archambault, J. C., Trenholme, Lavergne, Cross et Carroll, J.J.) a, le 21 janvier 1915, confirmé ce jugement.

Handfield, Handfield & Handfield, avocats de la demanderesse.

Henri Jodoin, C. R., avocat de la défenderesse.

* * *

NOTES:—*Autorités de l'appelante*:—*C. P. R. v. The Little Seminary of Ste. Therese*, 16 *S. C. R.*, 614;—*Taylor v. C. N. R.*, 9 *D. L. R.*, 695;—*Saskatchewan Land & Homestead Co. v. Calcary Edmonton Ry. Co.*, 16 *Can. Ry. Co.*, 114;—*Hanley v. Toronto, Hamilton Ry. Co.*, 110, *L. R.*, 91;—*City of Montreal v. Tiffin*, 20 *K. B.*, 430;—*Richard v. Great Western R. Co.*, 1 *K. B.*, 168;—*Ex parte Arnolt*, 8 *L. T.*, 623;—*American v. Milman* 3 *De G. M. & G.*, 24;—*James Bay v. Armstrong A. C.*, 624;—*Ap. Cas.* 1909, p. 285;—*Atlantic & W. W. Ry. Co. v. Wood*, 1895 *Ap. Cas.* 257;—*Montreal St. Ry. Co., v. Landry*. 19 *K. B.*, 82, 92;—*Van Horne v. Winnipeg N. Ry. Co.*, 14 *D. L. R.*, 897; 16 *C. Ry. Cas.* 72;—*Re Ketchison v. C. N. R.*, 13 *D. L. R.*, 854.—*The King v. Moncton Land Co.*, 13 *Ex. C. R.*, 521;—*Woodon, N. W. Ry. Co.*, 1895 *Ap. Cas.* 357;—*Paint v. The Queen*, 2 *Ex. C. R.*, 149;—*Picard, Expropriation*, 108, 299.—*Fuzier-Herman*, art. 545.

Autorités de l'intimée:—*Kavanagh v. Canada At. Ry.*, 140 *L. R.*, 523;—*William port & N. B. Ry. v. Philadelphie and Erie Ry.*, 141 *Pa. St.*, 407;—*Quebec, Montmorency Ry. v. Gibsons*, 29 *Supr. C. R.*, 340;—*Batter v. C. P. R.*, 1 *Ry. Cases*, 357;—*McMurchy v. Dennison*, 1 *C. Ry. Cas.*, 485;—*Brinet v. Montréal & Ottawa Ry.*, 3 *S. C.*, 445;—*Black v. Walker*, 8 *L. N.*, 67;—*M. L. R.*, 1 *Q. B.*, 214;—*Green v. Mappins*, 11 *L. N.*, 132;—*M. L. R.*, 3 *S. C.*, 393;—*Esplin v. Campbell*, 6 *R. de J.*, 81;—*Malouin v. Canadian N. Ry.* 20 *R. L.*, n. s., 217.

Where no part of a person's land is taken there is no right

to compensation for injuries to adjoining properties from the operation as distinguished from the construction of the railway." *Hammersmith v. Brand.*, 4, H. L., 179;—*Glasgow Railway v. Hunter*, L. R., 2, H. L., sec. 78;—*Medler v. Toronto, Hamilton & Buffalo Ry. Co.*, 25 A. R., 209.

The Court will not interfere with the discretion of the arbitrators as to the amount of the award unless it be as a check upon possible fraud, accidental error or gross incompetence. *Pontiac and Prescott Junction Ry. Co., v. Sisters of Charity*, Q. R., 20, S. C. 567;—*Montreal, Park and Island Ry. v. Wynnes*, Q. R. 14, S. C. 409;—*Morrison v. the City of Montreal*, 3, S. C. 148;—*Montreal and Ottawa Ry. Co., v. Bertrand* Q. B. 203 .

Judge Maybee in *re Rutland and Dreyfus v. Canadian Northern Ry. Co.*, 120 L. R. 147;—*Lemoine v. the City of Montreal*, 23 S. C. R., 390;—*The Queen v. Paradis*, 16 S. C. R., 716;—*Marklen and the Niagara Falls Park*, 14 A. R., 26;—*Bush*, 14 Q. R., 81;—*Canadian Atlantic Railway Company v. Norris*, 2, Q. B., 222;—*Canadian Pacific Ry. Co., v. Du Cailland*, 3 O. W. R., 23;—*Morlay v. Klondike Ry. Co.*, 5 W. L. R., 109;—*Harrigan v. Klondike Mines Railway Company*, 5 W. L. R., 136;—*Bourgouin v. Montreal and Ottawa Railway Company*, 5 A. C., 381.

There is no power under this section (209 Railway Act), to refer an award back to the arbitrators, the provisions of sub-section 3, referring only to setting aside not to referring back awards. *Benning v. Atlantic and North West Railway*, M. L. R., 6 Q. B., 385;—*Norvall v. Northern Counties Ry. Company*, 5 O. A. R., 513;—*G. W. R. Co., v. Baby* 12 U. C. B., 100; *G. W. R. Co., v. Dodds*, 12 U. C. B., 133;—*G. W. R. Co., v. Chaurier*, 13 R. (Ontario), 288.

COUR SUPÉRIEURE.

Expropriation—Indemnité—Base d'évaluation— Ruelle—Passage.

MONTREAL, 11 avril 1914.

MARTINEAU, J.

LA COMPAGNIE DE CHEMIN DE FER DE LACHINE, JACQUES-CARTIER ET MAISONNEUVE vs THE ROSS REALTY COMPANY (LTD.) *et contra.*

10. Dans le cas d'expropriation de lots de subdivision de terre, le prix auquel l'exproprié a vendu un grand nombre de ces lots est une base d'évaluation des plus propres à donner une juste idée de la valeur exacte des autres lots. Il n'y a pas lieu de diminuer cette valeur à cause de la commission que le vendeur aurait payée à son agent pour la vente de ces lots; ni à cause des termes de crédit accordés aux acheteurs.

20. Même dans le cas où le coût primitif des ruelles appartenant à un lot de subdivision exproprié à été reparti sur tous les numéros de subdivision du même lot, le propriétaire a droit à une indemnité pour les ruelles, vû qu'il en est le propriétaire et que ce droit de propriété lui est enlevé.

30. Lorsqu'une partie exproprie des ruelles et qu'en compensation elle accorde à l'exproprié un droit de passage sur un autre terrain, l'on doit, pour fixer l'indemnité revenant de ce chef au propriétaire, déduire la superficie du terrain sur lequel le passage est donné de celle des dites ruelles.

40. Quand une terre cadastrée est subdivisée en lots, bien que chaque subdivision forme un lot distinct, le tout doit, à moins de circonstances spéciales, être considéré comme une seule et même exploitation, de manière à ce que le propriétaire, en cas d'expropriation de quelques uns de ces lots en entier, puisse réclamer une indemnité pour les dommages qu'il souffre pour la dépréciation de ceux qui restent.

S. R. C., ch. 37, articles 154, 197, 198.

Cette cause est un appel et un contre-appel en matière d'expropriation, sous la loi des chemins de fer du Canada.

La compagnie requérante après s'être fait autoriser par la Commission des chemins de fer, fit le 3 mai 1912, une offre de \$56,988, 26, qu'elle éleva subséquemment à \$59,677.37, pour un certain nombre de lots de subdivision de terre situés au Sault-aux-Récollets, comprenant les ruelles.

Ces offres ayant été refusées, des arbitres furent nommés.

La majorité des arbitres accordèrent à la compagnie expropriée une indemnité de \$60,698.91 pour les lots et ruelles, et \$8,375.70 pour dommages au résidu de la propriété.

Les deux parties ont appelé de la sentence à la Cour supérieure, en vertu des S. R. C. ch. 37, art. 209.

La Cour supérieure a rejeté l'appel des propriétaires, et a maintenu en partie celui de la compagnie expropriante.

Martineau, J.:—Pour mieux faire comprendre les prétentions de la compagnie de chemin de fer peut-être est-il nécessaire de les exposer un peu plus en détail.

D'abord, quant aux lots et ruelles.

La majorité des arbitres, dit-elle, a évalué ces lots aux montants que les propriétaires en demandaient pour eux et pour les lots voisins. Or, ces ventes se fai-

saient moyennant un paiement comptant très minime, un très long délai était accordé pour acquitter la balance, et les propriétaires donnaient à l'agent qui faisait la vente une commission de 5 p. c. Une vente au comptant devait donc manifestement se faire à un prix beaucoup moindre.

Quant aux ruelles, obligés d'en laisser l'usage aux acquéreurs des lots, leur coût de revient a été ajouté à celui des lots dont le prix a été fixé en conséquence, et ce serait les payer deux fois que de les évaluer séparément des lots pour les fins de l'expropriation.

De plus, la compagnie ayant cédé une partie de ses lots expropriés pour servir de ruelles, le tout d'une superficie de 8484 pieds, il conviendrait au moins de retrancher cette superficie de celle des ruelles expropriés, 15.045 pieds.

Enfin, les propriétaires n'auraient droit suivant la compagnie à aucune indemnité pour dommages au résidu de leur propriété, parce que ce résidu se compose de lots cadastraux absolument distincts et différents des lots expropriés, et de même que les acquéreurs de ces lots avoisinants ne peuvent avoir aucune action contre la compagnie, par suite des pouvoirs par elle exercés, de même les réclamants n'en peuvent avoir aucune.

A ces prétentions dont j'ai essayé de donner l'exacte substance, les propriétaires répondent qu'il n'y avait pas lieu de fixer le prix des lots au comptant à un chiffre moindre que celui des ventes à terme et sujets à commission; qu'ils ont droit à la valeur des ruelles nonobstant la cession subséquente d'un droit de passage, et que les lots expropriés faisant partie avec les lots avoisinants d'une seule et même exploitation, leur réclamation de ce chef était bien fondée.

Pour justifier et expliquer que tous ces lots formaient

partie d'une seule et même exploitation, ils allèguent qu'ils avaient acheté plusieurs fermes pour les revendre ensuite par lots à bâtir, après en avoir ainsi fait la subdivision.

Valeur des lots expropriés: Les propriétaires ont basé l'évaluation des lots expropriés sur le prix même qu'ils en demandaient lors du dépôt du plan d'expropriation et auquel ils avaient vendu plusieurs des lots voisins. Je crois ce mode d'évaluation non seulement légal, mais des plus propres à donner une juste idée de la valeur d'une propriété. Le fait qu'ils payaient sur la vente de chaque lot une commission de 5 p. c., à l'agent qui l'effectuait ne saurait être invoqué pour réduire d'autant leur réclamation, car s'ils ne recevaient que \$285.00 pour un lot vendu \$300.00, le prix de vente de ce lot, c'est-à-dire sa valeur réelle marchande n'en était pas moins de \$300.00, somme que l'acquéreur s'engageait de leur payer.

L'argument que ces ventes étant faites à longs termes, bien qu'avec intérêt, présentaient des aléas de pertes contre lesquels les propriétaires avaient dû se protéger en demandant un prix plus élevé que s'ils avaient vendu au comptant, et, qu'en conséquence, les prix en question ne représentant pas la véritable valeur des lots, est sans force dans l'espèce, car la preuve ne démontre pas que les propriétaires aient pris ces risques en considération
. D'après leur expérience, s'étendant sur plusieurs années, peu de leurs acquéreurs, au contraire, avaient failli à leurs obligations. De plus, les promesses de vente contiennent une stipulation, qu'en cas de défaut, les paiements jusqu'alors faits seront confisqués à titre de dommages ce qui rendrait ces sortes de ventes plus avantageuses en quelque sorte que les ventes au comptant. Je crois donc que la somme demandée de ce chef par les propriétaires n'était pas exagérée.

Valeur des ruelles: Il est certain que dans la fixation du prix des lots, les propriétaires ont tenu compte de la superficie des rues qu'ils devaient céder à la municipalité et des ruelles dont ils ne pouvaient disposer et dont ils devaient laisser l'usage aux acquéreurs et, qu'en conséquence, les ruelles ne peuvent manifestement avoir la même valeur que les lots.

D'autre part, il faut, d'après moi, considérer que la compagnie a consenti à donner un droit de passage sur les lots par elle expropriés pour tenir lieu des dites ruelles. Ces droits de passage couvrent, je l'ai dit, une superficie d'environ 8484 pieds qu'il est juste, je crois, de déduire de la superficie des ruelles expropriées. Les propriétaires, en effet, après avoir reçu de la compagnie expropriante la pleine valeur de leurs ruelles ne pouvaient en plus lui réclamer ce qu'il devait leur en coûter pour en ouvrir de nouvelles, à moins qu'ils ne le pussent faire avec le montant de leur indemnité. Car ils auraient dans ce cas souffert un véritable dommage dont ils avaient droit d'être compensés. Mais si la compensation doit couvrir tous les dommages causés par l'expropriation, d'un autre côté elle ne doit pas aller au-delà, et il en serait ainsi si les propriétaires mis en possession de nouvelles ruelles aux frais de l'expropriante recevaient en plus la valeur des anciennes qui ont été expropriées.

La superficie pour laquelle une indemnité serait due aux propriétaires ne serait due que de 6561 pieds, et une somme de \$300, m'en paraît représenter la valeur maxima.

Domages: Les lots expropriés aussi bien que tous les autres indiqués aux plans produits faisaient autrefois partie de plusieurs terres que les expropriés ont achetées dans le but de les subdiviser en lots à bâtir et de les revendre comme tels. A la date du dépôt du plan d'expropriation,

un nombre considérable de ces lots avaient été vendus, mais il en restait encore beaucoup à vendre et ils étaient à l'état vague, c'est-à-dire que les propriétaires ne les exploitaient en aucune façon quelconque, attendant simplement de les revendre. Peut-on considérer ces lots non vendus, contigus ou non aux lots expropriés, comme en faisant partie? Si on le peut, les propriétaires ont droit à des dommages si le résidu doit subir une dépréciation de valeur; si, au contraire, chacun de ces lots forme un immeuble absolument distinct d'un de l'autre, lors même qu'ils sont encore détenus par les propriétaires primitifs qui les ont ainsi subdivisés, aucune indemnité ne leur est due.

Sur ces principes, tous sont d'accord.

Ce n'est que sur la question de savoir si les lots vendus formaient ou non partie des lots expropriés qu'il y a divergence d'opinion entre les parties.

Bien que chaque lot de cadastre soit un immeuble par fait, distinct de ceux que le touchent, deux ou plusieurs lots peuvent, en maintes circonstances, il me semble, constituer une seule et même exploitation, et quand il en est ainsi, quoique chacun d'eux continue à être connu et désigné sous le numéro qui lui est propre, ils forment, au sens de l'article 154 de l'Acte des Chemins de Fer, une seule et même propriété. 1 [*Citation.*]

Il peut en être ainsi alors même que ces lots ne sont pas contigus. (2)

A ces autorités étrangères il faut ajouter l'arrêt encore

(1) Elliot, Railway p. 992; Am. & En. Ency., vo Eminent domain pp. 1167 et 1168.

(2) Holt & The Gas Light and Coke Co., 7 J. R. Queen's Bench, p. 728, Crippé, Compensation, 5th Ed. p. 148.

plus important de la Cour d'échiquier: *King vs Monkton Land Co.*, 1 rendu au sujet d'une expropriation d'une partie d'un terrain divisé en lots à bâtir ou que l'on se proposait d'ainsi diviser immédiatement, le propriétaire l'ayant acquis pour le revendre de cette façon. Des dommages assez considérables furent accordés à l'exproprié basés sur la dépréciation que les lots devaient subir de chaque côté de la voie du chemin de fer projeté.

L'espèce de cet arrêt ne diffère de cette cause que sur un point. L'exproprié n'avait pas encore commencé à revendre ses lots tandis que les propriétaires dans cette instance en avaient déjà disposé d'un certain nombre.

Ces aliénations partielles ne changent point, il me semble, le caractère de la possession des autres lots. Les indemnitaires restent toujours propriétaires pour le même objet commun, l'exploitation en reste toujours la même.

En droit, la réclamation des propriétaires me paraît donc bien fondée. Mais l'est-elle en fait?

Les indemnitaires ont fait entendre sur ce point trois experts et deux de leurs officiers. Ces messieurs jurent que d'après eux les lots des indemnitaires situés de chaque côté de la voie subiront une dépréciation certaine, mais plus ou moins considérable suivant que ces lots en sont plus ou moins près. D'un autre côté, les experts de la compagnie, dont la compétence égale celle des experts des propriétaires, déclarent qu'il y aura plutôt bénéfice que dépréciation. Les arbitres ayant cependant accepté dans une certaine mesure l'opinion des experts des propriétaires, je ne me croirais pas justifiable de substituer ma propre appréciation de ces divers témoignages à la leur, s'il n'y avait dans la preuve une admission qui me

(1) 13 Exch. Rep.

paraît enlever toute valeur à cette preuve purement spéculative.

Le gérant de la compagnie indemnitaire a, en effet, déclaré au cours de son examen que depuis la date du dépôt du plan d'expropriation il avait vendu environ quinze cents lots apparaissant sur le plan produit, les uns à une première avance de 10 p. c., les autres, à une seconde augmentation de 10 p. c., augmentation apparemment générale, et portant aussi bien sur les lots avoisinants immédiatement le chemin que sur les lots étant plus éloignés. Nous avons là, il me semble, la preuve manifeste que la construction projetée du chemin de fer n'avait causé aucune dépréciation au résidu de la propriété des indemnitaires.

Si cette augmentation n'avait pas été générale, si notamment elle n'avait pas affecté les lots avoisinants la voie, il me paraît asser certain que le gérant l'aurait déclaré. D'ailleurs il a été requis de produire une liste de ces ventes indiquant le prix de chacune, et bien qu'il ait promis de ce faire, il n'en a rien fait. Ne l'ayant pas fait, et le fardeau de la preuve lui incombant, ne doit-on pas dire que les propriétaires n'ont pas prouvé cet item de leur réclamation et qu'il ressort, au contraire, de la preuve qu'elle est mal fondée? C'est la conclusion à laquelle j'en arrive.

Voici les considérants du jugement :

Considérant que les terrains expropriés consistent en lots à bâtir et en parties de ruelles formant autrefois partie de plusieurs terres acquises par la compagnie expropriée, en vue de les subdiviser et revendre ;

Considérant qu'il ressort de la preuve faite devant les arbitres pour les lots expropriés dans le cours ordinaire

de leurs affaires étaient ceux portés dans leur réclamation, et qu'ils avaient vendu à ces prix un grand nombre d'autres lots;

Considérant que ce mode d'évaluation est non seulement légal, mais un des plus propres à donner une juste idée de la valeur exacte d'une propriété;

Considérant que le fait que les indemnitaires payaient sur la vente de chaque lot une commission de 5 p. c., à l'agent qui l'effectuait ne saurait être invoqué pour réduire d'autant leur réclamation, la somme payée par l'acquéreur représentant la valeur nette marchande du lot;

Considérant que les ventes en question portent intérêt et qu'on ne peut soutenir qu'à raison des longs termes de paiement la vente au complaint devait justement se faire à un prix moindre.

Considérant en conséquence, que la valeur globale des lots expropriés à la date du dépôt du plan d'expropriation doit être fixée à la somme de \$59,921. 86 réclamée par la partie expropriée;

Considérant que la compagnie expropriante a donné, pour tenir lieu des ruelles par elles expropriées, droit de passage aux ayants cause des indemnitaires, sur une superficie de terrains s'élevant à 8484 pieds, et qu'il est juste, pour fixer l'indemnité revenant de ce chef aux expropriés, de réduire cette superficie sur celle des dites ruelles;

Considérant qu'en effet, que les propriétaires, après avoir reçu de la compagnie expropriante la pleine valeur de leurs ruelles, ne pouvaient en plus réclamer ce qu'il devait leur en coûter pour en ouvrir de nouvelles, à moins qu'ils ne le pussent faire avec le montant de leur indemnité, puisque dans ce cas ils auraient souffert un véritable dommage dont ils avaient droit d'être compensés;

Considérant cependant, que si la compensation loit couvrir tous les dommages causés par l'expropriation, que d'un autre côté elle ne doit pas aller au delà, et qu'il en serait ainsi si les propriétaires, mis en possession de nouvelles ruelles aux frais de l'expropriante, recevaient en plus la valeur les anciennes qui ont été expropriées;

Considérant que par suite de cette compensation la compagnie expropriée ne pourrait réclamer que la valeur de 6561 pieds de ruelles;

Considérant que le coût primitif des ruelles et des rues a été excusivement reparté sur les lots à vendre et que l'on peut, en conséquence, dire que le prix de vente d'un lot représente en même temps la valeur de la ruelle qui y aboutit et a été laissée à son usage;

Considérant cependant, que les indemnitaires possédaient encore la propriété du fond de ces ruelles, et qu'il convient pour cette raison de leur accorder une certaine compensation;

Considérant que la somme de \$300, serait une compensation juste et raisonnable pour ce chef de la réclamation des expropriés;

Considérant qu'en admettant, qu'en droit, les expropriés pouvaient demander une indemnité pour la dépréciation que pouvait subir le résidu de leur propriété, qu'en fait ils n'ont pas prouvé telle dépréciation;

Considérant qu'il ressort, au contraire, de la preuve que depuis la date du dépôt de plan au mois de juillet suivant, les expropriés ont vendu sur la dite propriété au delà de quinze cents lots à deux avances générales de 10 p. c., sans distinction aucune entre les lots avoisinant le tracé du chemin de fer et les autres situés en dehors des zones de dommages indiqués par leurs experts;

Considérant en conséquence, que les arbitres n'auraient pas dû accorder aux expropriés la dite somme de \$8,375.50; En conséquence de ce que dessus;

Adjugeant sur l'appel des expropriés: renvoie la dit appel avec dépens.

Adjugeant sur l'appel de la compagnie du chemin de fer:—Maintient pour partie l'appel de la dite appellante, casse et annule la sentence arbitrale rendue par la majorité des dits arbitres, savoir, François de Sales Bastien, avocat, conseil du roi, et Percival W. St-Georges ingénieur, tous deux de Montréal, le 31 décembre 1912, devant Mre Maurice Loranger, notaire, sous le no 1588 de son répertoire, et procédant à rendre la sentence que les dits arbitres auraient dû rendre, déclare que l'indemnité à laquelle a droit la compagnie expropriée pour valeur des dits terrains expropriés et tous dommages à elle causés par la dite compagnie de chemin de fer par la dite expropriation, dans l'exercice des pouvoirs de la compagnie expropriante, s'élève à la somme de \$60,221,86, condamne la compagnie expropriante aux frais de l'appel de la compagnie expropriante.

Henri Jodoin, C. R., avocat de la requérante.

Atwater, Duclos et Bond, avocats de l'intimée.

SUPERIOR COURT.

Interdiction—Insanity—Notoriety—Lucid interval—
Cheque—Evidence—“Onus probandi”—Expert.

QUEBEC, January 26, 1914.

McCORKILL, J.

BELLEAU v. PAQUET, es-qual.

10. In an action on a cheque made by an interdict prior to his interdiction, to which the curator pleads insanity, the burden of proof is upon the defendant to prove: (a) Insanity was the habitual condition of the interdict's mind at the time (*à l'époque*) the contract was made and the cheque was signed;—(b) that the interdict's habitual insanity existed notoriously—not in Quebec, where the cheque was signed, but in Levis, where he lived;

20. To have existed notoriously, his insanity need not have been known to everyone in Levis; it is sufficient if it was known generally, by the portion of the population of Levis with whom he was in the habit of associating from day to day at this period of his life, his family, his associates in business, in the municipal council, of which he was a member, his neighbors.

30. Where plaintiff answers that prior to the time of the contract, the interdict was addicted to the excessive use of intoxicating liquors, and that the alleged acts of insanity were merely the results of this excess, theoretical expert evidence of an alienist, strongly upholding this theory, supported by evidence of isolated occasions when he was known to have imbibed intoxicants, will be rejected as insufficient, as against the evidence of an alienist who took the interdict in charge when he was admit-

ted to the hospital, who was of opinion his condition of mind, taking into account his age (over 70), was due to nervous degeneration, and the evidence of his intimate associates and relatives who, though admitting he was not a total abstainer, denied he drank to excess.

40. Where plaintiff advances the answer that, in any event, the interdict had a lucid interval, at the time when he contracted and signed the cheque, the burden of proof thereof is upon the plaintiff: he must prove the nature and the duration of the interval were such as to leave no reasonable doubt, that during the time the negotiations proceeded, he was temporarily of perfectly sound and contracting mind—the nature and the wisdom of the contract is to be taken into consideration together with the other circumstances leading to its execution.

50. Defendant having proven the interdict's insanity was habitual and notorious, and plaintiff having failed to prove the alleged lucid interval, the contract was declared to be illegal and was cancelled, and the action was dismissed, with costs. (1)

Code civil, articles 325, 334, 335, 986.

This is an action for \$15,002 against the curator of Joseph Paquet, interdicted for insanity, on the 14th of July last; and since confined in l'Asile St Michel Archange. It is founded upon a cheque of \$15,000 signed by said Joseph Paquet, to plaintiff's order, on the 8th of July.

Joseph Paquet is a man of over 70 years of age who has amassed a large fortune as sub-contractor of railways and public works. The cheque in question was given under the following circumstances:

"La Compagnie de Téléphone National," had its chief place of business in Levis and operated its lines on the south shore. It sought an entry to Quebec and a connec-

(1) These holdings have been made by M. Justice McCor-kill himself.

tion with the Bell Telephone Company. Paquet had been president prior to 1911, when, at the annual meeting, the plaintiff was elected in his stead. During the plaintiff's occupancy of the position, a considerable sum of money (\$179,000.) had been expended in Quebec, which could only be of service and profit to the company, if the latter obtained connection with the Bell Telephone Company and an entry into Quebec, or if it succeeded in selling or disposing of its works in that city.

A note, signed by nine of the shareholders, endorsed by the company, and further secured by a deposit of \$150,000 of the company's bonds had been discounted at the Bank of Nova Scotia for the Company's account. Most of the signers, including plaintiff and Paquet, had paid their proportions of liability upon this note. A very small amount still remained due (\$18,000.)

In about 1910 or 1911, Paquet bought, through the plaintiff, who is a stock broker, some Duluth, South Shore & Atlantic Railway preferred stock at 32½ cents per share. Shortly afterwards the stock advanced and he was disposed to sell it, but, upon plaintiff's advice, he held it for a higher price. Instead of advancing further in price, it declined, and on the 8th of July was selling at 10 or 12 cents a share. Paquet severely blamed plaintiff for what he considered bad advice.

On the 8th of July, Paquet called on the plaintiff, whose office was in Quebec, for the purpose of paying the balance of his indebtedness for Stadacona Hydraulic bonds amounting to \$4,500, for which he gave plaintiff his cheque.

After a short conversation with plaintiff, he bought plaintiff's claim against "La Compagnie du Téléphone National," of \$15,000, being the proportion paid by plain-

tiff of the \$150,000 note, already referred to, for one hundred cents in the dollar, and sold his Duluth Railway stock to plaintiff for the price he had paid for it, viz., 32½ cents. He received from plaintiff the latter's cheque for \$3,250 and gave his cheque to plaintiff for \$15,000.

Plaintiff presented Paquet's cheque of \$15,000 for payment, but as there were insufficient funds to meet it, payment was declined and the cheque was protested for non-payment. Plaintiff's cheque of \$3,250 never was presented for payment.

As plaintiff refused to cancel the contracts he had passed with Paquet, a notarial protest was served upon him, on the 9th of July, wherewith and whereby he was tendered his said cheque of \$3,250, together with the transfer of plaintiff's said claim, and a demand was made upon him for the return of the cheque signed by Paquet for \$15,000, and he was protested and legally put in default to cancel said contracts, but he refused to do so.

On the 14th of July, Joseph Paquet was duly interdicted for insanity, upon the petition presented on the 7th of July, and defendant *es-qualité* was appointed curator to his person and property.

On the 31st of July, the writ issued in this case, whereby plaintiff demands from defendant *es-qualité* \$15,002, being the amount of the cheque and cost of protest, with interest and cost.

Defendant pleads that for two months prior to the 8th of July, Paquet had been insane and he was so also on said date. Details are alleged of his acts of folly, his hallucinations, his belief that he was abnormally rich and that he was receiving large revenues from enterprises he had no interest in; his alleged ownership and control of corporations of large capitalization, such as the Bell Tele-

t
t

se
n-
ds
is

ght
one
in-

phone Co., the Canadian Northern Railway Co; his desire to acquire a controlling interest in many other enterprises, such as the Levis Ferry Co.; his sudden extraordinary generosity with his money and his cheques. Defendant also alleges that Paquet was already a creditor of the National Telephone Company for \$30,000, which he could not collect and upon which, owing to the financial condition of the company, he must lose a considerable sum; that the claim for which he gave the \$15,000 cheque was a doubtful and hazardous one, and the purchase thereof was an evidence, in itself, of Paquet's insanity.

Notification of Paquet's insanity, and the tender of the cheque of \$3,250 and the transfer, and protest for the cancellation of the contracts and the cheques were alleged, followed by the usual allegation of renewal with the plea and conclusions in such cases.

Plaintiff, in his amended answer to plea, specially alleges that Paquet was not of unsound mind, when said contract was executed; that even if he had had intervals of mental derangement at that period, he was in a state of perfect lucidity of mind when the said transaction took place; that plaintiff knew him to be a rich man, and to have been previously concerned in transactions similar to the one in question; that the contract was a perfectly reasonable and profitable one for Paquet—the debt purchased by him was guaranteed by the bonds of the said National Telephone Company, bearing hypothec, and held partly by the signatories of the said note and partly by the Bank of Nova Scotia, where the said note was then under discount; that said Paquet was addicted to the use of spirituous liquors to excess, and the acts of extreme generosity and eccentricity attributed to him were, in fact, committed by him while he was under the influence of alcoholic

liquors; and plaintiff alleges that he was sober when the transaction complained of took place; and plaintiff prays for the dismissal of the plea.

After a long enquete, the court maintained the defense and dismissed the action.

McCorkill, J.:—The law makes a distinction between transactions which take place after the interdiction and those which took place before the interdiction. All contracts posterior to the interdiction are null and non-existent; those anterior to the interdiction are presumed to be legal and to have been entered into and completed while the parties were of sound and contracting mind.

Interdiction dates from the date of the judgment—it has no retroactive effect. (1)

The contract in question antedated the interdiction. It is presumed to have been legally executed.

The burden of proof was upon defendant *es-qualité* to establish its illegality for the reasons mentioned in the plea. (2) The plea demands that the transaction be annulled because of Paquet's insanity.

The article of the code applicable to this case is art. 335, which is identical in meaning with art. 503 C. N. Other pertinent articles are 325, 334 and 986 C. C.

The quotations relating to interdiction are given because the causes for which interdiction may be demanded are, in part, the same as those for which a deed may be annulled. (2)

(1) 5 Laurent, no 318.—31 J. p. 18.—C. C. 334, 335.

(2) 2 Migneault Droit Civil, p. 299.—5 B. L. Personnes, no 923.

(1) Beaudry-Lacantinerie, commenting on art. 503 C. N. vol. V, des Personnes, § 922, 3rd Ed.

(2) C. C., 334.—A & E. Encyc. pp. 560, 561, 562.

Many witnesses were examined on both sides—the enquete lasted seven full court days. [Here the judge makes a full perusal of the defendant's evidence.]

It is unnecessary for me to go further into detail of the defendant's evidence. Four days were occupied in the examination of this witnesses, all of whom were more or less intimate with Paquet; some of whom were his intimate friends, associates in business enterprises, fellow aldermen of Levis, and members of his family. They all swore that his condition of mind, evidenced by the acts committed by him for several weeks before his interdiction, was, in their opinion, entirely unsound. He had been a cool shrewd business man. He became extravagant in his habits, easily excited, and violent in his language and conduct; he was possessed of gigantic schemes which would have required millions of dollars to execute, all tending to show his mind was unbalanced.

Those who did not know him so well as others, at first, attributed it all to the use of intoxicants. Afterwards, however, they became convinced that he was insane (fou). Some of them did notice that he had been drinking, but with one or two exceptions they swore he was not intoxicated.

Plaintiff adduced much evidence also. It tends to establish and explain that Paquet's acts in question, his exaggerated beliefs as to his wealth, etc., were due to the use of intoxicating liquors—that he was either actually intoxicated at the time he committed some of these acts, or that his conduct was the result of the inordinate use of intoxicating liquors for a greater or lesser period.

[The judge here examined the evidence of plaintiff and commented unfavourably upon it.]

I am of opinion the evidence establishes that Paquet was

habitually insane at the time (*à l'époque*) the deed was passed.

The second question to be considered under art. 335 C. C., is as to whether the cause of Paquet's interdiction "notoriously existed" on the 8th of July.

What is meant by "notorious" in this connection, known in the French law as "La notoriété?"

I have already cited from Baudry-Lacantinerie, Aubry & Rau and Laurent, none of whom in precise terms, declare what general public knowledge is sufficient to satisfy the law on this question. (1)

In the case of *Brady vs Dubois*, (2) Chief Justice La-coste, at page 414, observed:—"La notoriété dont il est question dans l'article 335 s'applique à la cause de l'interdiction, c'est-à-dire, qu'il faut qu'il soit *notoire* que la personne est dans un état *habituel de folie*, qui puisse justifier l'interdiction. Ce n'est pas sur quelques actes isolés que l'on déciderait qu'un homme a perdu la raison, mais lorsque la raison n'est plus qu'un accident chez lui (3) lorsque la folie est son état fréquent, le plus ordinaire."

Other authorities explaining this question. *Bouvier vs Collet*, (4) *Bédard vs Desy*, (5).

It would appear from these authorities that the cause for which Paquet was interdicted must have been publicly and generally known in Levis, where he resided, not in Quebec where the contract was made.

(1) See also F. H. Rep. Verbo Interdiction, vol. 24, nos 740, 747, 748, 751, 757, 759, 763.—2 Toullier no 1311.

(2) K. B., p. 407.

(3) 5 Laurent, 250.

(4) 31 J., 14.

(5) 16 K. B., 113.

In my opinion, it was not necessary that every body in Levis should have known it; the fact that some witnesses swore they never heard of it until after Paquet was interned in the asyln, is not an evidence that it was not notorious.

It was sufficient for the defendant, in my opinion, to have proven that the public, Paquet was in the habit of associating with in social and business affairs, day by day, knew of his condition of mind, and recognized that was habitually insane.

Nearly all of the witnesses who were examined by the defendant were people who were intimate with Paquet, who met him socially, in a business way and in municipal affairs.

The evidence shows that for some weeks before Paquet was interdicted, the habitual condition of his mind was unsound; it was for that period, at least, that he habitually talked to his friends and acquaintances of his great riches, great revenues, the controlling of great corporations, already referred to. [Examination of the evidence on this point.]

I am of opinion the proof establishes that Paquet's insanity was sufficiently generally and publicly known in Levis to be classed as notorious.

Lucid interval: Plaintiff, in his answer to plea, alleges his good faith and that Paquet, at the moment of the passing of the contract, had a lucid interval when he knew perfectly what he was doing (1) D'Aguesseau, (2) [Citation.] Bouvier (3) Law Dictionnary.

(1) 1 A. & R., No 127.

(2) On "Intervalle lucide."

(3) On the same subject.

The burden of proof of this fact was upon the plaintiff who alleged it, and in arriving at a conclusion as to its truth, I am directed, not only to take into consideration the oral evidence adduced as to Paquet's conduct on that occasion, but, also, the nature of the contract which was entered into by him.

I must be satisfied that, for the time being, his mentality was temporarily, completely restored; that for the duration of the interview occupied in discussing and concluding the contract and signing the cheque, he was a sane man. If I have a reasonable doubt, to the complete lucidity of Paquet's mind, when he contracted with plaintiff and signed the cheque the benefit of the doubt should be given to the defendant. (1). [Perusal of the evidence of lucid interval.]

I think I should and I do conclude from the evidence that, as far as the notoriety of Paquet's insanity was concerned, plaintiff was in good faith; he knew nothing of it.

If it had been clearly proven that he had previously had any suspicions, that Paquet's mind was weakening, I think Paquet's conduct at the meeting of the Telephone Company, on the 23rd of June, and the readiness with which he consented to buy plaintiff's claim, at one hundred cents in the dollar, on the 8th of July, ought, upon reflection, to have convinced him that he was not the keen, shrewd, prudent, Joseph Paquet, who had, unaided, amassed a quarter of a million of dollars.

Plaintiff swears he did not find Paquet's conduct unusual at the meeting of the 23rd of June.

This is not in agreement with the opinions expressed by other witnesses, who were present at that meeting, and who were examined. [Evidence of these witnesses.]

(1) 2 Migneault, 300.

It is not proven that plaintiff had any reason to question Paquet's sanity before the 8th of July.

This brings me to a consideration of the transaction itself; for the law declares that in a case of this kind, the court shall take the nature of the transaction complained of into consideration.

Was it the transaction of a shrewd, prudent, keen, business man, such as Paquet had always been? I am of opinion it was not.

The National Telephone Co. had never paid dividends out of its profits. During the presidency of the late Dr. Demers, up till the year 1908, it had paid dividends of eight per cent, out of the capital. From that time onward it had paid no dividends. Its shares had no marketable value. Its bonds could not be sold. Plaintiff had, himself, been entrusted with their disposal. [Deposition of Beaubien, secretary of the company.]

It is true that, in his cross-examination, Mr. Beaubien declares that the financial condition of the company is better today than it ever was before; but, of course, such an answer is only relative. He even swears the assets being valued at their full costs and value, greatly exceed the liabilities. They are not assets which are easily convertible into cash, however. It is very doubtful what their cash value is, or what they would bring if they had to be sold.

Up to the time of the transaction in question, the company had not succeeded in its negotiations with the Bell Telephone Co., and there was no certainty that it ever would succeed, either in procuring a connection with that Company, that would be profitable, or that it could dispose of its constructed works in Quebec for a reasonable sum.

In my opinion, the evidence establishes that no shrewd,

same person would have paid one hundred cents in the dollar for plaintiff's claim.

Taking into consideration that, at that period, (*époque*), Paquet had been habitually of unsound mind, and proceedings for his interdiction had been commenced;—that he has since been interdicted;—the nature of the transaction between plaintiff and Paquet;—the fact that to this knowledge the claim had no marketable value on that date;—the price paid for it;—the flattering reference made by plaintiff to Paquet's wealth;—the fact that Paquet's mania had reference specially to his specially to his wealth and his desire for controlling large corporations;—the tone of censure used by plaintiff, because Paquet would not consent to the transfer of the bonds to the endorsers, who had paid their liability on the \$150,000 note;—his irritability thereat and his immediate demand, without reflection: *Voulez-vous la vendre votre sacrée réclamation*;—the fact that this transaction was not in his mind when he entered plaintiff's office, and he had no idea of buying this claim, until his spontaneous offer to do so;—that all negotiation on his part was without reflection;—that the transaction was a most unwise one, which could only result in loss;—that, at the same interview, he gave his cheque for \$4,500, in the Stadacona matter, and \$15,000 in the matter in question, although he had the following funds only on deposit: \$916.74 in the Quebec Bank, \$1,179.43 in the Royal Bank, and \$3.85 in the Banque Nationale;—that he had always been a most careful, prudent man, who had never been known, except since his insanity, to have given cheques when he had no funds to meet them;—the fact that insane persons may have intervals of partial mentality—these and other reasons referred to by me, all lead me to believe that on the occasion in question Paquet did not have full possession of his

mentality; it was not a lucid interval within the meaning of the law; indeed, everything points to the very reverse.

I believe I have covered every phase of the case.

I have come to the conclusion that plaintiff failed entirely to prove either Paquet's excessive use of spirituous liquors or that he had a lucid interval from his insanity, when the contract was made. If any doubt in my mind had existed about it, defendant must have had the benefit of it.

I am of opinion the proof clearly establishes Paquet was habitually insane before proceedings for his interdiction were instituted; his disease developed and became worse from day to day; it was notorious within the meaning of the law, at the time, (*à l'époque*), he purchased said claim signed said check; he could not give a legal consent on that day and the check for \$15,000, the purchase price of plaintiff's said claim, and the sale of his Duluth stock and acceptance of plaintiff's and check for \$3,250, are all illegal, and are so declared and are cancelled and annulled, and the conclusions of the plea are granted, except as to the return of the Duluth Railway stock, which never had been given to the plaintiff.

Plaintiff's action has been dismissed with costs, notwithstanding the fact that he, as far as the notoriety of Paquet's insanity was concerned, was in good faith.

This is so because plaintiff was in court throughout the trial; he heard all the evidence; he had employed detectives to obtain evidence of Paquet's alleged excessive use of spirituous liquors, and had failed to obtain any; he was the last witness examined on his own behalf; he declared he persisted in his demand for judgment against defendant *es-qualité*.

Had he then declared that he known all the facts as disclosed in the evidence, he would not have taken his ac-

tion, and had he offered to withdraw it without costs, I think, under all the circumstances, I might have entered judgment accordingly. But having persisted in his demand for judgment to the end, I did not feel that he should be relieved from the payment of the costs of his action.

Taschereau, Roy, Cannon, Parent and Fitzpatrick, attorneys for plaintiff.

Galipeault, St-Laurent, Metayer and Laferty, attorneys for defendant.

COUR DE CIRCUIT.

**Droit municipal—Erection de paroisse canonique—
Municipalité—Conseil de comté—Bureau des dé-
légués—Jurisdiction—Taxe municipales.**

STE-JULIENNE, 29 décembre 1914.

DUGAS, J.

CORPORATION DE LA PAROISSE DE ST-EMILE v. ROSS.

10. L'érection d'une paroisse canonique et civile par décret de l'Ordinaire, dans un canton ou partie de canton, constitue cette paroisse en corporation religieuse et civile, mais ne l'érige pas en corporation municipale, et ne lui donne pas le droit d'imposer et de percevoir des taxes municipales.

20. Une paroisse ainsi érigée canoniquement et civilement et qui est située partie dans un comté et partie dans un autre, ne peut devenir corporation municipale par résolution d'un des conseils de comté seulement, (dans

l'espèce non celui de la partie où les immeubles taxés étaient situés), adoptés sous les articles 32 et 41 du Code municipal.

30. La juridiction du bureau des délégués est limitée aux pouvoirs et aux attributions qui lui sont conférés par les articles 266 et s. du Code municipal, et aux termes de ces articles, le bureau des délégués n'a pas le droit d'ériger en municipalité un territoire situé partie dans un comté et partie dans un autre.

Code municipal, articles 26, 32, 41, 266.— 27-28 *Vict.*, ch. 54.— 43-44 *Vict.*, ch. 33.—*S. ref.* (1888), art. 3381.

La demanderesse réclame du défendeur la somme de \$107.06, pour taxes municipales et elle allègue, en substance, que le défendeur est propriétaire et en possession d'immeubles situés dans la municipalité de la paroisse de St-Emile, et qu'en vertu d'un rôle de perception fait et préparé par le secrétaire-trésorier de la demanderesse, au mois d'octobre 1909, et dont avis a été donné le 26 octobre, 1909, il est devenu dû par le défendeur à la demanderesse, pour taxes municipales imposées sur les immeubles susdits la somme de \$30.00; qu'en vertu de deux rôles de perception faits et préparés par le secrétaire-trésorier de la demanderesse, au mois d'octobre, 1910, et dont avis a été donné le 20 octobre 1910 et 24 d'octobre, 1911, il est devenu dû par le défendeur à la demanderesse, pour taxes municipales imposées sur les immeubles susdits, les sommes respectives de \$43.05 et \$34.01;

Le défendeur a plaidé à cette action en admettant qu'il est propriétaire des immeubles désignés en la déclaration, mais il nie que ces immeubles fassent partie de la municipalité de la paroisse de St-Emile, ainsi que les autres allégations de la déclaration; puis d'abondant, il allègue qu'il n'existe aucune corporation municipale sous le nom de la corporation de la paroisse de St-Emile, et que le défen-

JUST OUT

Quebec Practice Reports

TEN YEARS INDEX

As only a very small number of complete sets of the Quebec Practice Reports remain in stock, Messrs. Wilson & Lafleur Limited, have considered that it will be useful to the Bar before re-printing the exhausted volumes to issue an index covering the first ten volumes of this publication.

In spite of the quantity of the matter to be printed, we have considered it advisable to make the book as compact as possible, and we have included all the holdings of the cases published in ten volumes, in one 8 vo. volume of 450 pages containing two columns to the page.

The Index has been prepared by Mr Alexandre Jodoin, of the Montreal Bar and assistant-Editor of the Quebec Practice Reports since 1906, under the supervision and with the assistance of Mr E. Fabre Surveyer, K. C. Chief editor of this publication since its foundation.

PRICE BOUND IN 1-2 CALF.

\$7.50

NOUVEAUX LIVRES — NEW BOOKS

Bernard.—Droit International. 1901	- - - -	\$ 2.50
Charte de la cité de Montréal. 1913	- - - -	2.00
Clerc.—Manuel des Notaires. 1911	- - - -	4.50
Garsonnet.—Procédure Civile. 1911	- - - -	4.50
Lord.—Code Scolaire. 1912	- - - -	6.00
Lord.—Dominion Winding up act. 1913	- - - -	4.00
St. Cyr.—La Loi pour Tous. 1912	- - - -	2.00
St. Cyr.—Quebec Liquor Licence Law. 1911	- - - -	5.00
Bouchette E.—L'Indépendance Economique. 1913	- - - -	2.00
Maclaren.—Banks & Banking. 1914	- - - -	5.00
Mulvey T.—Company Law. 1913	- - - -	12.00
Constantineau. — De Facto Doctrine. 1910	- - - -	7.50
Audette.—Exchequer Court Practice. 1909	- - - -	9.50
Cameron E. R.—Life Insurance. 1910	- - - -	10.00
Auger.—Mercantile Law. 1913	- - - -	2.00
Hunter.—Dominion Conveyancer. 1913	- - - -	10.00
Lefroy.—Legislative Power in Canada. 1913	- - - -	10.00
Cameron E. R.—Fire Insurance in Canada. 1909.	- - - -	6.00
Foran.—Quebec Workmen Compensation Act. 1909.	- - - -	2.00

Wilson & Lafleur, Limitée,

EDITEURS DE LIVRES DE DROIT, RELIEURS, ETC.

17-19 RUE ST-JACQUES,

MONTREAL.