

quo, dismissing plaintiff's action on this head, and I should reverse the finding and give the plaintiff judgment.

"As to the question of the *quantum* of the bill, I am of opinion that the plaintiff had proven his claim.

"The actions were serious, and seriously contested. The charge in the Criminal Court was a serious charge, the preliminary investigation and subsequent trial extended over considerable period of time, and an examination of the plaintiff's bill read with the proof made, convinces me that his claim is not exaggerated, but is a fair claim for the services rendered. The charges was so serious in its nature that although the plaintiff was assisted by able counsel, conviction intervened against the defendant.

"I should reverse the judgment and give plaintiff judgment as sued for.

"I should be inclined to interpret articles 259 et seq. of the Code of procedure some what differently from the learned trial judge.

"The notice required to be given, in my opinion, under these articles, is for the protection of the adverse party, and in order that the suit may not be delayed, but at the same time protect the interests of the party whose attorney withdraws from the case; but I do believe that a statement by an attorney to his client that he will not further continue to represent him, and where that is acquiesced in by the client, that there is a complete surrender of the attorney's mandate, and as stated, the relationship of solicitor and client thereupon ceases, and it is open to the attorney to recover what may be due him for services rendered up to that time.

"It may be a correct statement as made by the learned trial judge, that it is incompatible with the relationship of

solicitor and client that the solicitor should be the plaintiff in a suit against his client while representing him in court, but I do not find that on the date the plaintiff in this case became plaintiff against his client, that there existed the relationship of solicitor and client between them."

Dussault & Mercier, attorneys for plaintiff.

Pelletier, Letourneau & Beaulieu, attorneys for defendant.

COUR SUPERIEURE.

Louage des choses.—Maison en construction.—Travaux pendant l'occupation. Loyers.

MONTREAL, 17 juin 1914.

FORTIN, J.

EMILE MITCHELL vs DAME W. GELLY.

JUGÉ:—Qu'une personne qui loue et prend possession d'une maison en construction après l'avoir visitée, le 19 mars, et qui est avertie qu'elle ne sera terminée que le 1er mai suivant, ne peut refuser de payer son loyer parce qu'elle souffre des dommages à cause des travaux nécessaires pour finir son logement, le locataire ayant ainsi volontairement assumé tous les inconvénients dont elle se plaint.

Code civil, articles 1612, 1614, 1626, 1634.

L'action est une saisie-gagerie en expulsion. Le demandeur allègue:

Que par bail sous seing privé en la cité de Montréal, le 19 mars 1914, le demandeur a loué à la défenderesse l'immeuble y décrit, pour treize mois à compter du premier avril 1914, à raison de \$28.00 par mois, le premier paiement devenant dû le 1er avril 1914; que le défendeur a depuis occupé les dits lieux; qu'elle doit \$23.00 balance du loyer du mois d'avril, et trois mois comme dommages.

La défenderesse par sa défense allègue que le demandeur s'était engagé à finir ses travaux pour le 28 mars ce qu'il n'a pas fait; qu'au contraire, tout le temps qu'elle est demeurée dans le dit logement, il n'était pas habitable; il n'y avait pas de service d'eau dans le magasin, il n'y a pas de serrures aux portes, il y avait de l'eau dans la cave; et que le Bureau de Santé lui avait ordonné de quitter ces lieux.

Le demandeur a répondu que la défenderesse avait été avertie que la maison louée ne pouvait être terminée au temps où elle voulait l'occuper, et qu'elle aurait à subir les inconvénients de la fin des travaux, ce à quoi elle aurait consentie, et avait pris possession de ce lieu avec la connaissance de ce qu'elle aurait à en souffrir, les travaux ayant été terminés avec toute diligence.

La cour a maintenu l'action par le jugement suivant:

“ Considérant que le demandeur a prouvé les allégations essentielles de sa déclaration; et en outre, qu'il a reloué le dit magasin à compter du premier de juin courant, ce qui réduit maintenant sa demande pour loyer à la somme de \$51.;

“ Considérant que la défenderesse n'a pas établi les allégations de sa défense; qu'il résulte de la preuve qu'elle a loué le dit magasin, alors qu'il était en construction, après qu'elle eût été informée qu'il ne serait terminé que

le 1er mai dernier; qu'elle l'a visité avant de le louer et qu'elle a volontairement assumé tous les inconvénients dont elle se plaint; et qu'elle n'a pas prouvé que le demandeur aurait consenti à la relever de ses obligations si elle évacuait dans les 24 heures;

“ Rejette le plaidoyer de la défenderesse, maintient l'action du demandeur et condamne le défendeur à payer au demandeur la somme de \$51.00 avec intérêt à compter du 1er avril 1914, date de l'assignation, et les dépens, et, maintient la saisie-gagerie et résilie le bail.

J. O. Mousseau, avocat du demandeur.

R. Roy, avocat de la défenderesse.

NOTES:—En droit, le locateur est tenu de la garantie envers le locataire à raison de tous les vices et défauts de la chose louée qui en empêchent ou diminuent l'usage, soit que le locateur les connaisse ou non.

Cette obligation donne au locataire une action qui a pour but d'obtenir la résiliation du bail et la décharge du prix, mais qu'elle n'astreint le locateur aux dommages-intérêts soufferts par le locataire que si le locateur a connu les vices de la chose.

“ Dans tous les cas, le locataire n'est pas tenu des vices apparents et dont le locataire a pu lui-même connaître l'existence C. S., 1889 *St-Hyacinthe, Peatman vs Lapierre*, 18 R. L., 350.

Pothier, Louage, no. 113; Fuzier-Herman, Art 1721 No. 7 et s.

COUR SUPERIEURE.

**Immeuble par destination.—Enlèvement
des meubles.—Immeuble sous-saisie.
Hypothèque.— Ordre en chambre.—
Révocation.**

BEAUHARNOIS, 7 mars 1914.

CHARBONNEAU, J.

JOS RINGUETTE vs E. ST. AMOUR, H. A. HAMPSON, réq.
et L. LEDUC, contestant.

JUGÉ :—1o. Que lorsque des meubles deviennent immeubles par destination parce qu'ils ont été incorporés à perpétuelle demeure à un immeuble, ils redeviennent meubles lorsqu'ils en sont détachés par le propriétaire.

2o. Que, dans ce cas, l'hypothèque acquise sur ces meubles immobiliers se trouve éteinte, et le créancier hypothécaire n'a d'autres recours qu'une action en dommage contre le débiteur, avec contrainte par corps.

3o. Que dans le cas où deux immeubles sont sous saisie, et que sur l'un d'eux se trouvaient des meubles immobilisés que le débiteur a transportés sur un autre immeuble qui lui appartenaient, si le curateur à la demande d'un créancier hypothécaire du premier immeuble, sans alléguer que ces immeubles étaient sous saisie, obtient un ordre du juge en chambre de remettre ces meubles sur le premier immeuble comme ils étaient avant, cet ordre sera révoqué à la demande d'un créancier bailleur de fonds du second immeuble, et il sera ordonné que toutes procédures d'exécution sur les deux contestations soient suspendues.

Code civil, articles 379, 2017, 2054, 2055, 2081, p. 1.

Code de procédure civile, articles 714, 833, p. 5.

Charbonneau, J. :—“ Le juge en chambre après avoir entendu les parties sur la requête du dit Henry A Hampson et les deux contestations d'icelle faites respectivement par le curateur et par le créancier hypothécaire Léandre Leduc;

“ Rend le jugement suivant;

“ Le 14 février 1914, le curateur faisant droit à la réquisition de Léandre Leduc qui lui avait représenté que certaines machines savoir un engin Léonard de 10 à 15 force, une pompe rotatoire et un séparateur de Laval qui avaient été immobilisées par destination en étant incorporées à une certaine fromagerie située à St-Timothée et connu sous le lot numéro des plan et livre de renvoi officiels de la dite paroisse avaient été enlevées de cet immeuble par le failli à son détriment comme créancier hypothécaire, et transportées par lui dans une autre fromagerie située au Village d'Athelstan et connu sous le numéro, demanda au juge en chambre l'autorisation de reprendre ces machines pour les réincorporer à l'immeuble de St Timothée de façon à remettre cet immeuble dans le même état.

“ Cette demande paraissant équitable, la permission fût accordée et l'on était en voie d'exécuter le jugement lorsque le présent requérant, bailleur de fonds sur la fromagerie d'Athelstan, s'est pourvu en révocation de l'ordre qui avait été donné. Comme la pompe n'avait pas été incorporée à sa fromagerie il ne demande la révocation de l'ordre que quant au séparateur de Laval et à l'engin Léonard, alléguant spécialement que les deux machines ont été incorporées à l'immeuble sur lequel il a son privilège et que le fait de les enlever détériorerait cet immeuble et lui ferait perdre une partie de sa créance; alléguant en outre que les deux immeubles étaient sous saisie lors de

la dite ordonnance dont il se plaint et que rien ne pouvait être changé après telle saisie pratiquée.

“ Les deux contestations allèguent spécialement que le failli ne pouvait par des changements diminuer les garanties du créancier Leduc au profit du requérant, que les machines qu’il y avait dans la fromagerie d’Athelstan, n’ont pas été enlevées des prémisses mais sont restées sur les lieux et que le requérant ne perdrait rien de ses garanties si l’on remet cette fromagerie dans le même état qu’elle était avant les changements faits par le failli.

“ Une preuve commune a été faite sur les deux contestations du consentement des parties. Les faits sont très simples et à peu près incontestables. Lorsque Leduc a pris sa garantie hypothécaire sur l’immeuble de St-Timothée, l’engin, le séparateur et la pompe faisaient partie de l’installation permanente de cette fabrique. Dans le cours de l’été dernier le failli a transporté ces machines dans la fabrique d’Athelstan qu’il avait acheté du requérant. Les engins à l’exception de la pompe, ont été installés dans cette fabrique à la place de ceux qui existaient lorsque Hampson l’avait vendue au failli. L’engin et le séparateur remplacés sont restés dans la fabrique, cessant cependant de faire partie de l’installation proprement dite.

“ La position du créancier Leduc est clairement établie. D’après l’article 379 C. c. l’engin et le séparateur en question étaient immeubles et incorporés à la fromagerie de St-Timothée lorsqu’il a pris son hypothèque, parce que ces machines y avaient été installées à perpétuelle demeure; mais d’un autre côté ces objets mobiliers de leur nature immobilisés par leur destination ne sont immeubles que tant qu’ils y restent; dès qu’ils redeviennent meubles par leur enlèvement de la propriété, l’hypothèque du créancier se trouve éteinte. (Art. 2081. paragraphe I C.

c.); le créancier perd tout droit de suite contre les dits objets et n'a plus d'autre recours qu'en dommage contre le débiteur suivant les articles 2054 et 2055 C. c. avec accompagnement de contrainte par corps suivant l'article 833 paragraphe 5 C. P. Cet argument du requérant est inattaquable mais il lui est également applicable.

“Malgré que, en vertu de l'article 2017, il puisse émettre la prétention d'étendre son privilège de bailleur de fond sur les améliorations et alluvions survenus depuis à l'immeuble hypothéqué en sa faveur, il ne peut se plaindre quand plus tard on lui enlève ces bénéfices en enlevant les machines. Son recours est identiquement le même que celui qu'il veut laisser au créancier Leduc, et il aurait même quelque difficulté à exercer ce recours parce que les choses étant remises dans l'ordre où elles étaient lorsqu'il a vendu la propriété au failli; il ne peut guère équitablement se plaindre que l'on ait diminué son gage.

“Il y a cependant un autre point soulevé incidemment par le requérant qui avait été perdu de vue lorsque la première ordonnance a été rendue et qui paraît régler la question. Défense formelle est faite par l'article 714 C. P. à quiconque de causer aucune dégradation sur un immeuble qui est sous saisie sous peine même d'un emprisonnement de six mois.

“Il est évident que le seul fait de la saisie préalable empêchait de donner la permission demandée, pour faire les changements en question.

“Cet ordre du quatorze février est en conséquence révoqué en autant qu'il s'agit de l'engin Léonard et du séparateur de Laval. Il est en conséquence ordonné que toute procédure d'exécution du dit jugement soit arrêtée et que les dits engin et séparateur soient laissés intacts dans la fromagerie d'Athelstan avec dépens des dites deux contestations contre le curateur et le créancier Leduc respec-

tivement sans y inclure cependant les frais de la requête. Les frais de l'enquête qui a été commune seront portés par moitié par les deux contestations."

J. G. Laurendeau, avocat du requérant.

N. E. Brossoit, avocat du contestant.

COUR SUPERIEURE.

Privilège—Droit de rétention—Comptable—Compagnie en liquidation.

MONTREAL, 20 février 1914.

ARCHER, J.

THE CANADA OPTICAL MANUFACTURING CO. en liquidation et F. W. SHARP, réclamant et THE BISHOP COMPANY contestant.

JUGÉ:—1o. Qu'une réclamation par un comptable pour services rendus à une compagnie en examinant, révisant et balançant ses livres de comptabilité, et pour correspondance et entrevues avec les officiers de la compagnie n'est pas privilégiée sur l'actif de cette dernière après sa mise en liquidation.

2o. Que cette réclamation ne tombe pas sous l'article 441 C. c., qui accorde un droit de rétention à celui qui fait à un objet mobilier des améliorations ou augmentations; ni sous l'article 1713 C. c. qui accorde ce droit de rétention au mandataire pour ses déboursés et son dû à raison de l'exécution de son mandat.

3o. Que même en admettant que le réclamant aurait un droit de rétention sur les livres de la compagnie, il n'aurait aucun droit de réclamer un privilège sur l'actif général de cette dernière comme il le fait par sa réclamation.

Code civil, articles 441, 1713, 1999, 2001.

Le créancier F. W. Sharp, comptable produit entre les mains des liquidateurs de la "Canada Optical manufacturing Co." une réclamation privilégiée de \$850.00 pour salaire, "being balance due, for improvements or additions to the books of the company in liquidation for and on behalf of the said company which books were in my possession at the time of the liquidation of said company and which were given the liquidator under order of the court, subject to my privilege there might be in my favor." Le réclamant produit en même temps un compte détaillé de juillet 1911 à septembre 1917, montrant les particularités de ses travaux, comme comptable, dans les livres de la compagnie.

Une autre créancière, la "The Bishop Company" conteste cette réclamation privilégiée sur le principe que les services rendus par le réclamant n'ont été d'aucune utilité aux créanciers, et n'ont pas été requis par la compagnie depuis sa liquidation; que le travail fait par le réclamant ne vaut pas le montant qu'il réclame; et que, dans tous les cas, sa réclamation n'est pas privilégiée.

Le réclamant répond en réaffirmant, le bien fondé de sa réclamation et du privilège qu'il demande.

La cour a maintenu la contestation de la réclamation quant au privilège par les considérants suivants:

"Considering there is no proof that the sum of eight hundred and fifty dollars (\$850.00) due by the company is for improvements or additions made to the books of the company in liquidation;

"Considering it is proved that the claim of eight hundred and fifty dollars (\$850.00) is for a variety of services rendered by the claimant personally and by his employees from time to time from the month of July 1911, to the month of September, 1912, the whole as morefully appears by exhibit C-1, and that the works performed can-

not be claimed as being improvements or additions to the books of the company in liquidation;

“Considering there is no clause in the Companies Act or the Winding Up Act giving any lien or privilege for the amounts due for such services;

“Considering that article 441 C. c. says:

“*111.* Whoever is bound to give back a moveable object upon which he has made improvements or additions for which he is entitled to be reimbursed, may retain such object until he has been so reimbursed, without prejudice to his personal remedy.”

“Considering that the claimant does not come under said article; or even under article 1713 C. c.

“Seeing articles 1994 and 2001 C. c.;

“Considering that even if the claimant has a right to retain said books until paid of any amount to be determined, he cannot be considered as having a general lien on the company as assets and cannot be collocated as a privileged creditor as asked;

“Considering that any privilege or lien that he may have is only on the books which he had in his possession and which he was ordered to produce in Court by judgment reserving his rights if any;

“Considering that the contestation is well founded;

“Doth declare that said claimant cannot be collocated as a privileged creditor;

“Doth maintain said contestation inasmuch as said claim be declared not privileged. The whole with costs.”

Foster, Martin, Mann & Mackinnon, avocats du réclama-
nant.

Lamothe & Tessier, avocats du contestant.

Dorois & Dorais, avocats du liquidateur.

COUR SUPERIEURE.**Salaire.—Saisissabilité.—Créance alimentaire— Pension provisoire— Instance en séparation de corps.**

MONTREAL, 30 mai 1914.

BEAUDIN, J.

DAME M. L. GALARNEAU vs A. LARUE et THOMAS BURDETT, tiers-saisi.

JUGÉ:—Que le salaire est saisissable en entier pour satisfaire à une créance alimentaire, comme celle d'une pension provisoire accordée à la femme pendant l'instance en séparation de corps.

Code civil, article 202.

Code de procédure civile, article 598.

Le 24 mars 1914, la demanderesse dans une action sur jugement en séparation de corps contre son mari a obtenu un jugement condamnant le défendeur à lui payer \$80.00 pour deux mois de pension provisoire.

Le 1er juin suivant, la demanderesse pris une saisie-arrêt après jugement entre les mains du tiers-saisi. Elle accompagna sa saisie-arrêt d'une déclaration alléguant que le défendeur était à l'emploi du tiers-saisi, comme contremaître; que, "sa réclamation était pour pension alimentaire, tout le salaire de son mari est saisissable en satisfaction d'icelle, même la partie insaisissable par "la loi."

Le 18 avril, le tiers-saisi déclare que la défenderesse était à son emploi comme contremaître avec un salaire de \$4.00 par jour, payable tous les samedis; et qu'il avait en mains une somme de \$18.00 ou \$20.00 appartenant au défendeur.

Le défendeur a contesté la demande de la demanderesse, et a soutenu que cette dernière ne pouvait que saisir la partie saisissable de son salaire.

La cour a maintenu la saisie-arrêt de tout le salaire du défendeur conformément à la déclaration du tiers-saisi.

Beaudin, J.:—Le défendeur ne peut se prévaloir de l'exemption d'une partie du salaire généralement accordée par la loi. En effet, si la loi soustrait une partie du salaire aux saisies, c'est pour permettre aux familles de subsister à même le salaire des chefs de familles dont les gages sont saisis. Mais ici, c'est justement pour assurer la subsistance de la femme et des enfants que la saisie a été pratiquée

Voici le jugement:

“Attendu que le tiers-saisi a déclaré que le défendeur est à son emploi comme contremaître à un salaire de \$4.00 par jour, payable par paiements hebdomadaires, chaque samedi, il devait au défendeur une somme de \$18.00 à \$20.00, sujet à l'ordre de la cour:

“Attendu qu'à l'audition, la demanderesse a demandé que la cour déclare que tout le salaire du défendeur était saisissable, même la partie déclarée insaisissable par la loi; vu qu'il s'agit d'une demande pour une pension alimentaire;

“Attendu que le défendeur a comparu par son procureur et s'est opposé à la demande de la demanderesse et la cause a été soumise en cet état sur la question ci-des-

sus, vu que le mari a contracté par le seul fait du mariage l'obligation de pourvoir au soutien, pension et entretien de sa femme; vu qu'il s'agit d'une demande en séparation de corps et que les parties sont communes en biens, et que la pension est provisoire d'ici à l'audition et que le mari est condamné à remplir l'obligation qu'il remplirait si la femme vivait avec lui;

“ Déclare l'arrêt bon et valable pratiqué dans les mains du tiers-saisi et lui ordonne de payer à la demanderesse, dans quinze jours de la signification à lui faite du présent jugement de la dite somme de \$20.00 qui devra être imputée en déduction et paiement de celle de \$40.00 pour un mois de pension, à partir du 13 mars 1914, payable d'avance, et que le défendeur a été condamné à payer à la demanderesse par un jugement de cette cour en date du 24 mars 1914, et ordonne au dit tiers-saisi de continuer de déposer le salaire du défendeur au fur et à mesure qu'il deviendra dû et échu et jusqu'à satisfaction du dit jugement et aussi en satisfaction des frais des présentes auxquels la cour condamne le défendeur et dont distraction est accordée à Mtres Monty & Duranleau, avocats de la demanderesse;

“ Et au paiement de la dite somme de \$20.00 et de toute autre somme qu'il pourra devoir pour salaire au défendeur, jusqu'au paiement de la dite somme de \$40.00 et des frais, comme susdit, sera le dit tiers-saisi tenu et contraint par toutes voies que de droit et en payant valablement déchargé.”

Monty & Duranleau, avocats de la demanderesse.

Brodeur & Bérard, avocats du défendeur.

COUR SUPERIEURE.

**Responsabilité.— Propriétaire.— Tiers.—
Echelle de sauvetage.**

MONTREAL, 1 juin 1914.

LAFONTAINE, J.

OSCAR MCGEE vs ONESIME GAGNON.

JUGÉ:—Qu'un propriétaire qui place le long de sa maison une échelle de sauvetage et qui ne l'entretient pas en bon ordre, est responsable des dommages que souffre un tiers qui, appelé par un locataire de la maison pour lui apporter du bois et du charbon, se sert de cette échelle afin d'aller accrocher une poulie pour monter les marchandises vendues à ce locataire, si cette échelle se brise sous son poids et que ce tiers tombe et reçoit des blessures graves.

Code civil, article 1053, 1055.

Le demandeur, employé comme charretier par un marchand de bois, se rendit sur la propriété du défendeur, pour livrer une charge de bois au locataire de ce dernier. Il devait déposer le bois au troisième étage. Pour ce faire, il monta par une échelle attenante à la maison, afin d'utiliser une poulie. Arrivé au haut de l'échelle, un barreau se brisa et le défendeur tomba, s'infligeant de nombreuses blessures.

Il intenta alors une action au défendeur, propriétaire de l'immeuble, lui réclamant \$423.00 de dommages-intérêts, prétendant que l'accident était arrivé par la faute,

la négligence et l'incurie du défendeur, qui avait négligé de tenir en bon ordre la dite échelle.

Le défendeur plaida que cette échelle n'en était pas une de service mais devait servir au cas d'incendie seulement et que le bas de l'échelle était à une grande hauteur, et qu'il fallait monter à la première galerie pour l'atteindre; que si le demandeur eût demandé au défendeur la permission de se servir de cette échelle, il l'aurait refusée; et que l'accident n'était dû qu'à la négligence du demandeur, et à son imprudence.

La cour a maintenu l'action. Voici le jugement :

“ Attendu qu'en admettant la destination naturelle de l'échelle placée par le défendeur sur le mur du hangar de sa maison était simplement celle d'une échelle de sauvetage, permettant aux locataires du troisième et du deuxième, dans un cas de nécessité pressante, de se sauver de leur logement par ce moyen de communication, au cas où ils seraient empêchés de le faire par l'escalier d'entrée dont l'usage serait devenu impossible, rien n'empêchait les dits locataires de se servir de cette échelle pour d'autres fins, comme par exemple, monter à leur logement, ou encore et surtout, pour aller mettre le câble sur la poulie fixée au mur du troisième étage, afin d'y monter le bois et le charbon; et que dans les circonstances du 11 juillet, le demandeur, en se servant de cette échelle pour aller mettre sur cette poulie un câble, afin de monter au troisième étage le bois que locataire de ce logement avait commandé chez son fournisseur, faisait de cette échelle un usage naturel, que l'instinct suggérait à une personne de la mentalité et de l'intelligence du demandeur, formant partie de la classe des serviteurs et employés, au dire même du témoin de la défense, le nomme Chartier, même en tenant compte du fait que cette échelle n'allait pas jus-

qu'à terre, et que pour y arriver il a fallu passer par la galerie du premier étage ;

“ Attendu que, dans la circonstance, cette échelle était en mauvais ordre et l'un des barreaux insuffisamment attaché et cloué pour permettre l'usage, et que le demandeur, comme locateur et comme propriétaire, était tenu envers le locataire du dit logement, et les personnes de sa maison et ses fournisseurs, au bon entretien de la dite échelle, comme faisant partie des lieux loués ;

“ Attendu que le demandeur, en se servant de la dite échelle, est lourdement tombé sur le sol au moment où il descendait et s'est infligé des blessures graves, qu'il a ainsi souffert pour perte de temps et douleurs physiques des dommages qui s'élèvent à la somme de \$323 ;

“ Renvoie la défense, maintient l'action et condamne le défendeur à payer au demandeur la dite somme de \$323, avec intérêt à partir de l'institution de l'action et les dépens.

Archambault, Robillard, Julien & Morin, avocats du demandeur.

J. W. Pilon, avocat du défendeur.

NOTES:—Le propriétaire est responsable des dommages causés à un locataire ou à un tiers par le défaut de réparations à son immeuble, lorsqu'il y a négligence de sa part. Dans le cas sa responsabilité ne découle pas de la faute contractuelle, mais de la faute délictuelle.

Ce principe a été maintenu dans les causes suivantes: *B. R.* 1889, *Montréal, Evans vs Lemieux, M. L. R.* 5, *C. S.* 112.—*B. B.* 1890, *Montréal, Elliott vs Simmons, M. L. R.* 6 *Q. B.* 368; *M. L. R.*, 3 *S. C.*, 182, 188.—*C. R.*, 1895. *Montréal, Tremblay vs Graton, R. J. Q.*, 8 *C. S.*, 22.—*Sup. C.*, *Quebec*, 1895, *Fusier et Trépanier*, 18 *L. N.* 83; 19 *R. C. Sup.* 871.—*C. S.*, 1901, *Québec, Allan vs Fortier, R. J. Q.*, 20 *C. S.*, 50.—*C. S.*, 1903, *Montréal, Vineberg vs Foster, R. J. Q.*, 24 *C. S.*, 258.

COUR SUPERIEURE.

**Droit municipal—Conseillers municipaux.
Contrat—Intérêt— Disqualification.—
Quo Warranto—Inscription en droit—
Exception à la forme—Conclusion—
Acte authentique.— Inscription en
faux. — Responsabilité — Aqueduc —
Franchise—Cession.**

RICHELIEU, 30 juin 1914.

BRUNEAU, J.

WILLIE LASALLE vs DAVID LAPERRIERE.

JUGÉ:—1o. Qu'un requérant, dans un *quo-warranto* poursuivant un conseiller municipal pour l'empêcher d'exercer sa charge, parce qu'il est intéressé dans un contrat avec la municipalité, ne peut conclure "à ce que le dit L. soit déclaré inhabile à remplir une charge dans le dit conseil ou sous le contrôle du dit conseil, pendant l'espace de cinq ans"; il doit seulement demander à ce qu'il soit déclaré inhabile à agir comme membre du conseil.

2o. Que ces conclusions forment un cumul de demandes incompatibles dans un *quo-warranto*.

3o. Que l'on ne peut, dans une réponse à une défense alléguer la fausseté d'un acte authentique, sans avoir recours à l'inscription en faux; et que ce moyen peut être soulevé par exception à la forme.

4o. Que sous l'article 205, du Code municipal, et comme principe d'ordre public, un maire ou un conseiller muni-

cipal ne peut avoir aucun intérêt personnel, c'est-à-dire, pécuniaire, dans un contrat avec la corporation dont il fait partie.

50. Qu'un conseiller qui a eu un contrat avec la municipalité dans laquelle il a été élu, durant les dix années précédant son élection est déqualifié et ne peut agir comme tel, même dans le cas où les travaux qu'il a exécutés ont été terminés, reçus et payés, lorsque par la loi il a une responsabilité quelconque pendant dix ans, comme dans le cas de l'architecte et de l'entrepreneur.

60. Que la concession par une corporation municipale du privilège exclusif de la construction et de l'exploitation d'un aqueduc pendant un certain nombre d'années, bien qu'étant une franchise, peut être vendue, cédée et transportée. Néanmoins le cédant reste toujours obligé à ses obligations et responsabilités vis-à-vis la municipalité tant qu'il n'en est pas par elle déchargé.

Code civil, articles 1030, 1211, 1486.

Code de procédure civile, articles 177, 225, 987, 1150.

Code municipal, articles 135, 201 à 212, 276.

S. R. Q., articles 5936, 5937, 5949.

52 Vict., (F. et P.) ch. 42; 58 Vict. ch. 42, arts. 1, 2.

L'intimé était un des conseillers municipaux du village de Pierreville, assermenté le 13 janvier 1913. Le requérant demande, par *quo-warranto* "à ce qu'il soit déclaré "inhabile à remplir une charge dans le dit conseil ou "sous le contrôle du dit conseil, pendant l'espace de cinq "ans."

Les causes de disqualification alléguées dans la requête sont: 10. Un contrat du 13 mai 1912, en société avec ses frères, et comme garant pour eux fait avec la municipalité pour la pose de bornes-fontaines; 20. un autre contrat avec la susdite corporation, avec privilège exclusif pour la construction d'un aqueduc.

Le défendeur, en premier lieu, s'inscrit en droit contre cette partie des conclusions ci-dessus citée: 10. Parce que

le requérant n'a pas d'autre droit que celui de conclure à l'usurpation de la charge de conseiller par l'intimé, et à ce que ce dernier soit déclaré inhabile et incapable de l'exercer, et qu'il en soit exclu et dépossédé; 2o. Parce que le requérant ne peut, par une requête pour *quo-warranto*, établir un concours d'actions, tel qu'il le fait par ses conclusions.

Par sa défense au mérite, l'intimé plaide: Que ces contrats datent de 1905, et les travaux en ont été exécutés, longtemps avant le mois de janvier 1913; que bien que l'acte notarié mentionne le contrat comme du 13 mai 1912, cet acte ne fait que constater le contrat de 1905, et est fait en exécution d'une résolution du 3 juillet 1911 requérant un acte devant notaire; que la garantie en question n'est pas le contrat prévu par la loi; que de plus qu'il avait cédé et transporté, avant l'émission du *quo-warranto*, à Adolphe Laperrière tous les droits qu'il pouvait avoir dans les deux dits contrats de 1905 ou sous l'acte notarié de 1912.

Le requérant répondit spécialement à cette défense: Que l'intimé est resté et est encore responsable de sesdits travaux; que la vente faite au dit Adolphe Laperrière est simulée, fautive et illégale, que ces droits et la responsabilité de l'intimé n'étaient pas susceptibles de transport; que cet acte n'a jamais été enregistré, ni signifié au conseil municipal ni à la dite municipalité; que le conseil n'a pas accepté ce transport, et que les dits contrats sont encore en vigueur et que l'intimé est toujours responsable vis-à-vis le village de Pierreville.

L'intimé a répliqué d'abord par une exception à la forme alléguant que la fausseté de l'acte de vente à Adolphe Laperrière et les allégations qui s'y rapportent dans la réponse ne peuvent faire que l'objet d'une inscription en faux; et ensuite par une inscription en droit demandant

à ce que l'allégation de la réponse que l'acte de vente du 28 avril 1914 est sans effet ni valeur "entre l'intimé et "la corporation du village de Pierreville," et les paragraphes qui s'y rapportent soient retranchés parce que ces moyens ne peuvent être soulevés que par la corporation de Pierreville ou par les créanciers du dit Adolphe Laperrière.

La cour a rendu les jugements suivant sur les inscriptions en droit et sur l'exception à la forme au mérite de la cause :

Bruneau, J. :—" Avant d'examiner le mérite même des prétentions respectives des parties, il nous faut nécessairement décider les deux inscriptions en droit, et l'exception à la forme, plaidées par l'intimé et qui ont été réservées, de consentement.

" La première inscription nie au requérant le droit de demander, par un bref de *quo-warranto*. " à ce que le dit " David Laperrière soit déclaré inhabile à remplir une " charge dans le dit conseil ou sous le contrôle du dit " conseil, pendant l'espace de cinq ans."

" L'action du requérant est basée sur l'article 205 du code municipal qui décrète :—(*Citation.*)

" La seule sanction, tel qu'on le voit, que donne cette disposition, est de déclarer inhabile comme membre du conseil " quiconque a directement ou indirectement, par " lui-même ou par son associé, un contrat ou un intérêt " dans un contrat avec la corporation." L'article ne décrète aucune autre incapacité ou déchéance. Après avoir énumérer les personnes sujettes aux charges municipales, dans les articles 201 et 202, la loi énumère celles qui en sont incapables, dans les articles 203, 204, 205 et 206. Elle désigne enfin dans les articles 209, 210, 211 et 212 les

personnes qui en sont exemptes. Les personnes que la loi déclare incapables d'être nommées membres du conseil et qui, élues par les électeurs ou nommées par le lieutenant-gouverneur (*art. 276*) en assument les fonctions et les devoirs, usurpent et exercent illégalement une charge publique. Le recours donné dans ce cas, par la loi, à toute personne intéressée, contre cet usurpateur, est spécialement prévu par l'article 987 du Code de procédure. Il s'exerce par le bref qu'on appelle *quo-warranto*, et que l'on regarde comme un bref de prérogative, parce qu'il était autrefois, suivant Blackstone, "in the nature of a writ of right for the King" (*3 ch. 17, sect. 5*).

"L'article 987 précité en consacre et précise la nature et l'objet. Il est donné "against him who claims or "usurps any office, franchise of liberty, to inquire by "what authority he supports his claim, in order to determine the right." (*Blackstone, 10. cit.*). Il n'a pas d'autre but. Ce n'est donc ni en vertu des dispositions du code municipal, ni en vertu de celles relatives au bref de *quo-warranto*, que le requérant peut demander, tel qu'il le fait, à ce que l'intimé soit déclaré inhabile à remplir une charge dans ou sous le contrôle du conseil du village de Pierreville, pendant cinq ans. Aucune des dispositions du code municipal ou du code de procédure, relativement au *quo-warranto*, ne confèrent, en effet, à cette cour, un semblable pouvoir.

"Le but de l'article 205 est d'assurer l'indépendance des membres du conseil municipal, en enlevant toute possibilité de conflit entre l'intérêt particulier du conseiller et l'intérêt public qu'il représente, et qui doit toujours prévaloir sur le premier. Sans doute, des questions peuvent se présenter à la décision du conseil, dans lesquelles un ou même quelques conseillers peuvent avoir un intérêt personnel. Ces conseillers ne peuvent prendre part alors aux délibérations,

si le conseil décide qu'ils ont un semblable intérêt. Ils n'ont pas le droit de voter sur la question de savoir s'ils sont intéressés. (*Art. 135*). La loi va plus loin, évidemment, lorsque le conseiller a un contrat ou un intérêt dans un contrat, elle le déclare incapable, non pas de prendre part aux délibérations, mais de faire partie du conseil, parce que son intérêt n'est plus ici temporaire comme dans le cas de l'article 135, mais établit nécessairement avec la corporation des relations constantes d'intéressés à intéressé. (*Léonard vs Martel, 4 Rpts. de P. 320. Langelier J.*).

“Aussi le législateur, désireux d'assurer la bonne administration de la chose publique, ne s'est-il pas contenté de déclarer incapable d'être nommé membre du conseil municipal celui qui a directement ou indirectement, par lui-même ou par son associé, un contrat ou un intérêt dans un contrat avec la corporation, et de l'assimiler, dans ce cas, à un usurpateur qui peut être dépossédé par le bref de *quo-warrano*, mais il a voulu, de plus, empêcher les manoeuvres frauduleuses, et prévenir la corruption municipale et civique, en décrétant, pour les premières, par le Code criminel, (*Arts. 161 à 164*) des sanctions pénales très sévères, et pour la seconde, des sanctions purement civiles. Les premières ont été décrétées, pour la première fois, par le pouvoir fédéral, en 1889, (*52 Vict. ch. 42*), et les secondes, la même année, par le pouvoir provincial (*52 Vict. ch. 42*).

“Siégeant a civil, nous n'avons donc à ne nous occuper que des dispositions du statut provincial, reproduites au articles 593 à 5951 des Statuts Refondus de la Province de Québec, 1909. C'est dans ces dispositions, invoquées par le requérant, qu'il faut aller chercher la déclaration d'inhabilité de l'intimé, pendant cinq ans, à rem-

plir une charge ou sous le contrôle du conseil du village de Pierreville. Ainsi, les articles 5936 et 5937 décrètent : (*Citation.*)

“ Comment le jugement s’obtient-il en vertu des dispositions de cette loi? L’article 5949 l’indique: “ Toute poursuite, dit-il, en vertu de la présente action, est exercée par action populaire, intentée conformément aux dispositions des articles 1150 et suivant du Code de procédure.” C’est donc là l’organisation d’une procédure toute différente de celle du *quo-warranto*. Il s’en suit que le requérant a cumulé dans sa demande non seulement deux recours que la loi lui donnait, tendant à des condamnations différentes et sujets à des modes d’instruction différents, mais qu’il a pris, par un bref de *quo-warranto*, des conclusions qui ne lui étaient permises que par la procédure de l’article 5499 précité.

“ En France, on a toujours distingué le concours et le cumul d’actions. Pigeau en avait indiqué les différences. (*Proc. du Châtelet, ed. de 1787, t. 1, p. 36*). Le concours d’actions est l’existence de deux ou plusieurs voies judiciaires qui s’offrent à une personne et qui dérivent du même contrat ou de la même disposition de la loi. Le cumul d’actions, au contraire, est le droit d’exercer soit successivement, soit simultanément, les différentes actions qu’on peut avoir pour obtenir l’accomplissement d’une obligation. En cas de concours d’actions, la partie à qui plusieurs actions sont ainsi ouvertes est libre de choisir celle qui lui paraît préférable, sans que son option emporte, par elle seule, renonciation au droit d’intenter plus tard les autres actions, si la première n’a pas abouti. La maxime: *electâ unâ viâ non datur recursus ad alteram* est, en effet, sans application dans notre droit, du moins dans notre droit civil. Néanmoins, l’option pour une des actions ou-

vertes peut, dans certains cas, priver la partie du droit d'exercer ultérieurement les autres, et c'est en cela qu'il est intéressant de bien choisir la voie dans laquelle il faut engager l'instance, par exemple, si la première demande a été réformée de telle sorte qu'elle implique une renonciation tacite à l'exercice de toute autre action. (*Rousseau et Laisney, Dict. de Proc. 2ème ed., 1886, vo. Action en justice, nos 108 à 115*).

“ Le paragraphe 6 de l'article 177 de notre Code de procédure, tiré de l'ordonnance de 1667, appuyé de l'autorité de Pigeau, cité par les codificateurs, prévoit précisément le cumul du concours d'actions. Il donne lieu à une exception dilatoire. Mais ceci suppose nécessairement que le demandeur n'a qu'une voie pour les deux causes d'action, tandis que le requérant en cette cause en a deux d'une nature différente, suivant l'une ou l'autre condamnation qu'il réclame. La loi donnait, en effet, au demandeur, en vertu de l'article 205 du Code municipal, conformément à la procédure de l'article 987 du Code de procédure, le droit de faire déclarer, purement et simplement, l'intimé usurpateur de sa charge de conseiller. Les articles 5936 et 5937 lui donnaient, en outre, le droit, par une autre procédure, de le faire déclarer déchu de toute charge pendant cinq ans. Une exception dilatoire aurait été un remède inutile, puisque, si le requérant eut opté pour la déqualification pendant cinq ans, la même question du droit de procéder par *quo-warranto* se serait encore présentée.

“ Je suis d'avis que les faits invoqués par le requérant, en les supposant bien fondés, ne lui donnent pas droit d'action par un bref de *quo-warranto*, qu'un tel recours est mal fondé, et qu'il ne peut réclamer par cette voie, mais par le seul recours spécial de l'article 5949 des Statuts Refondus de 1909, cette partie des conclusions qui demande “ à ce que le dit David Laperrière soit déclaré inhabi-

le à remplir une charge dans le dit conseil ou sous le contrôle du dit conseil pendant l'espace de cinq ans."

"L'inscription en droit partielle de l'intimé est donc maintenue avec dépens.

"L'exception à la forme de l'intimé, à l'encontre de la réponse du requérant, parce que ce dernier y allègue que l'acte du 28 avril 1914 est faux, doit être maintenue sur ce point, vu que l'acte authentique ne peut être contredit que par une inscription en faux. (*Art. 1211 C. c.; art. 225 C. p. c.*). D'ailleurs, le requérant en a reconnu le bien fondé, puisqu'il a fait motion pour amender en biffant le mot "faux" de sa réponse. Quant aux autres moyens invoqués par l'exception à la forme, je les considère mal fondés, à l'exception toutefois de celui qui invoque le rejet des mots "après et" dans le paragraphe *a* ci-dessus cité, et que le requérant lui-même reconnaît encore bien fondé, puisqu'il demande également à les retrancher par sa motion pour amender. Le requérant devra payer les dépens réservés de cette motion, ainsi que ceux de l'exception à la forme.

"Quant au premier moyen de l'inscription en droit plaidée par l'intimé à l'encontre de l'allégation de la réponse du requérant, disant que l'acte du 28 avril 1914 est sans effet ni valeur "entre l'intimé et la corporation du village de Pierreville" etc., je la considère mal fondée, car cette allégation, si elle est vraie en droit, démontre que la passation de l'acte en question n'a pas eu pour effet de faire perdre à l'intimé la part d'intérêt qu'il possédait dans le contrat ainsi cédé. Quant au défaut d'enregistrement et de signification de la dite vente, le requérant avait le droit de les invoquer comme preuve de la simulation alléguée. Il pouvait également répondre, tel qu'il l'a fait, que le conseil de Pierreville n'avait jamais

accepté ni approuvé, ni ratifié en aucune manière le dit acte, car si ce moyen est bien fondé en loi, l'intimé a conservé, dans le contrat en question, l'intérêt qui lui est reproché. Je suis d'avis, cependant, que le requérant n'avait pas dû répéter, dans sa réponse, comme conclusion de ses moyens à l'encontre de l'acte du 28 avril 1914, qu'à raison des dits règlements et contrat, etc., l'intimé est devenu et est resté incapable, pendant cinq ans, de remplir sa charge de conseiller. C'était une répétition,—l'allégué le reconnaît,—de sa requête libellée. Cette irrégularité ne peut cependant faire l'objet d'une inscription en droit. J'aurais rejeté cette allégation, sur motion à cet effet. L'inscription en droit de l'intimé, à l'encontre de la réponse du requérant, est déboutée avec dépens.

“ Ces incidents de procédure ainsi décidés, nous arrivons aux faits qui donnent lieu au litige.

(Le juge fait ici le récit détaillé des faits tels que donnés ci-dessus en substances.)

“ Les travaux d'entreprise de la pose des bornes-fontaines ayant été exécutés, reçus, acceptés et payés par la corporation de Pierreville, l'intimé prétend qu'il n'a plus dès lors aucun intérêt dans le contrat vis-à-vis la dite corporation, et qu'il peut, en conséquence, être membre de son conseil. C'est un principe d'ordre public qu'un officier municipal, tel que le maire ou conseiller, ne peut avoir aucun intérêt personnel, c'est-à-dire, pécuniaire dans un contrat avec la corporation dont il fait partie. *Dillon* (par. 444, t. 1. p. 513, 4e ed. 1890) résume comme suit les raisons de cette doctrine du droit municipal: (*Citation.*)

“ Ces principes ont été sanctionnés, comme on le voit, plusieurs fois par les tribunaux canadiens, et notamment dans la cause de “ *The City of Toronto vs Bonies,*” et cel-

le de "*Collins vs Swindle*," auxquelles Dillon réfère spécialement, (4 *Grant*, p. 504; 5 *Ibid.* p. 282).

"L'article 205 de notre code municipal et le statut de Québec, 58 Victoria, ch. 42, dont les dispositions sont reproduites aux articles 5936 et suivants des Statuts Refondus de 1909, ont consacré d'une manière positive les principes ci-dessus. J'ai eu, comme juge de cette cour, à en faire spécialement l'application, en 1910, dans la cause de *Lapointe et Messier* (16 *R. L. n. s.* p. 443). Mon jugement, infirmé par la Cour d'appel, a été rétabli, le 3 février dernier, par la Cour suprême du Canada (49 *Supreme Court Rpts.*, p. 271). Mais comme notre droit sur cette matière est absolument anglais, il importe, à mon avis, de recourir à la jurisprudence de l'Angleterre, afin d'établir et préciser correctement le caractère, le sens, le but, la portée ou l'étendue de la règle des articles 205 du Code municipal, et 5936 et 5937 des Statuts Refondus. Cette jurisprudence est condensée dans *Halsbury, Laws of England*, t. 19, p. 304 et suivantes. En voici le sommaire: (*Citation* :)

"Dans notre province, nous pouvons citer les précédents suivants; Dans la cause de *Stephens vs Hurteau*, la Cour de révision du district de Montréal (*Johnson, Loranger*, dissident, et *Wurtle, J.J.*), confirmant le jugement de première instance, (*Mathieu J.*), a décidé qu'un échevin de la cité de Montréal, qui fournit des matériaux à un entrepreneur pour exécuter un contrat avec la cité se rend inhabile à conserver son siège d'échevin. (19 *R. L.* 38; 34 *L. C. J.* 162; *M. L. R.* 6, *S. C.* 148).

"Le juge Mathieu paraît cependant avoir décidé le contraire quelques années plus tard (*Poulin vs Limoges* 7 *C. S.* 253). Dans la cause de *Beaubien vs Bêland*, la Cour de révision de Québec (*Casault, Routhier, Andrews J.J.*), infirmant le jugement de première instance, a décidé que

la caution d'un entrepreneur de travaux pour la cité de Québec est inéligible comme échevin; que pour se rendre éligible, il ne suffit pas d'un avis, par la caution à l'entrepreneur, mais qu'il faut, de plus, que la cité la dégage de ses obligations. (17 *Q. L. R.* p. 127; 14 *L. N.* 390).

“ Dans la cause de *Gaudry vs Dazé*, le juge Mathieu a décidé que des ventes faites à une corporation municipale par un membre du conseil pour de faibles montants, dans le cours ordinaire des affaires et à son magasin, ne constituent pas des contrats avec la corporation, au sens de l'article 205 du Code municipal, de manière à entraîner la déchéance de ce conseiller. (6 *C. S.* 518). Le motif principal de ce jugement, confirmé en révision, est que l'article 205 paraît surtout avoir vue les contrats constituant des obligations réciproques et continuées jusqu'à un certain point, et de nature à mettre en conflit l'intérêt personnel du conseiller municipal et ses devoirs envers la corporation. Il ne serait pas raisonnable, ajoute le juge Larue, de prétendre qu'un marchand qui vendra quelques minimes effets à son magasin devra s'enquérir si ces effets sont pour la corporation.

“ On peut citer dans le même sens les arrêts suivants: *St-Hilaire vs Bertrand*, 2 *R. de J.* 263; *Barbeau vs Robert*, 8, *C. S.* 317; *Houle vs Brodeur*, 18. *C. S.* 440.

Dans la cause de *Bouchard vs Bélanger*, la Cour de révision de Québec (Caron, Andrews, Larue, JJ), confirmant le jugement de première instance, (Pelletier, J.), a décidé qu'un conseiller municipal qui reçoit directement de la corporation une somme d'argent, même minime, pour travail sur une rue et matériaux fournis, se rend par là inhabile à siéger; le montant minime ainsi reçu, pas plus que le fait de le remettre après menaces de poursuite, ne peut purger cette déchéance, (8 *C. S.* 455). Cette décision

est conforme à la jurisprudence anglaise ci-dessus citée et à celle de *Smith vs Albany* (61 N. S. Rpts., 444).

“ Smith, conseiller, avait voté, par résolution, un certain montant d'argent pour défrayer les dépenses de la célébration de la fête du 4 juillet. Le comité municipal, chargé par la résolution de voir à la dépense, loua, de Smith, les chevaux et les voitures nécessaires à la célébration de la fête. Ce contrat fut déclaré nul, comme contraire à l'ordre public.

“ Tous ces nombreux précédents, que nous pourrions multiplier, démontrent bien le but des articles 205 du code municipal, et les articles 5936 et 5937 des Statuts Refondus. Leur objet, pouvons-nous dire avec Harrison (*Municipal Manual*, p. 56). (*Citation.*)

“ L'intimé a été élu conseiller, pour la première fois, en 1910, soit cinq ans après l'obtention du contrat en question. Il a été constamment réélu depuis, et il est aujourd'hui maire du village de Pierreville. A-t-il encore, dans ce contrat, un intérêt de nature à le porter à favoriser l'entrepreneur David Laperrière, c'est-à-dire lui-même, au détriment de la corporation du village de Pierreville? Son intérêt personnel, particulier, peut-il venir en conflit avec l'intérêt général qu'il représente? En se chargeant d'exécuter la pose de bornes-fontaines, c'est-à-dire un ouvrage, un travail convenu et déterminé, pour un prix fixe de \$500.00, “ Laperrière et frères ” sont devenus des entrepreneurs relativement à cet ouvrage, et soumis dès lors, en vertu de l'article 1696 du Code civil, aux règles concernant le contrat d'ouvrage par devis et marchés. La prescription décennale des articles 1688 et 2259 du Code civil, leur est donc applicable.

“L'acceptation et la réception des travaux, invoqués par l'intimé, produisent deux effets principaux. Elles rendent la créance de l'entrepreneur exigible, et elles le libèrent de la responsabilité qui pèse sur lui en ce qui concerne les malfaçons que peut contenir l'ouvrage ou les infractions au devis. Il est, dès ce moment, à l'abri d'une action basée sur ces moyens, mais la réception et même le paiement ne le libèrent pas de la responsabilité décennale. Loin de là, la réception des travaux ne sert qu'à déterminer la date à laquelle commence à courir le délai pendant lequel l'action en responsabilité peut être exercée contre l'entrepreneur. Tel a été le jugement de la Cour supérieure de ce district, confirmé en appel, en 1907, dans la cause des *Syndics de la paroisse de St-Pie de Guire vs la Compagnie de construction de Shawinigan et Forcier*, (14 R. de J. p. 76.

“Je n'ai pas à examiner ici si la garantie de “Laperrière et frères,” stipulée à l'acte du 13 mai 1912, est pour plus de dix ans, puis que ces dix années ne sont pas même expirées. Le texte de nos articles 1688 et 2259, identique à ceux des articles 1792 et 2270 du Code Napoléon, est si clair que tous les auteurs admettent que la durée de la garantie des entrepreneurs est de dix ans. Ils ne sont divisés qu'au sujet de l'action qui en découle. Il y a trois systèmes. D'après le premier, l'action, comme la garantie elle-même, est éteinte, à l'expiration des dix ans de la réception des travaux. D'après les deux autres, la prescription ne commencerait à courir que de la découverte du vice de construction. Dans l'un de ces deux systèmes, la prescription est de dix ans, et dans l'autre, de trente ans. Toute cette question a été savamment discutée dans la cause de *Archambault et les Curé et Marguilliers de l'Oeuvre et Fabrique de la paroisse de St-Charles de Lachenaie*, et la Cour d'Appel, en 1902.—le juge Blanchet, dissident,—

s'est prononcée en faveur de la prescription trentenaire. (12 B. R. 349).

“ La prétention de l'intimé, qu'il est libéré de toute responsabilité par le fait de l'exécution, de la réception et du paiement des travaux de la pose des bornes-fontaines, est donc absolument mal fondée en droit. Loin de là, la garantie qu'il a assumée, comme membre de la société en nom collectif, “ Laperrière et frères,” constitue une obligation conjointe et solidaire avec ses deux autres associés. (art. 1865 C. C.). L'intimé est obligé, personnellement, à l'accomplissement des obligations de la société. Sa responsabilité est illimitée et s'étend sur tous ses biens. Ce sont là, en effet, les éléments, les conditions essentielles de la société dont il fait partie. (*Lyon-Caen et Renault, Dr Commercial ed.* 1908, t. 2, n. 149, 154, 158, 164.)

“ Il est garant, aujourd'hui, demain, pendant dix ans au moins, en vertu de la loi, de la bonne exécution des travaux, et de tous recours et dommages qui pourraient survenir relativement à la gelée et à la pose de ces bornes-fontaines. L'intimé a donc un intérêt personnel et direct dans ce contrat, puisque telles sont la nature et la durée de sa garantie et de sa responsabilité. Il est, au point de vue juridique, dans une position identique à celle de *Tweedie*, qui s'était obligé de construire, dans un délai déterminé, deux ponts dans les limites de la paroisse de Ste-Angélique, et de les entretenir pendant l'espace de vingt ans, pour et moyennant \$175.00, qui devaient être payées et qui, de fait, lui furent payées au cours des travaux. Par le contrat, *Tweedie* avait donné et consenti une hypothèque en faveur de la corporation, comme garantie de la bonne exécution de ces travaux et des dommages qui pouvaient résulter de leur mauvaise construction, de même que comme garantie de l'entretien des dits ponts pendant vingt ans. L'élection de *Tweedie* fut annulée par le juge

Loranger, parce qu'il avait, aux termes de l'article 205, un contrat avec la corporation de Ste-Angélique. (*Desjardins vs Tweedie*, 7, C. S. 74.).

"Laperrière et frères" n'ont pas, il est vrai, stipulé, par leur contrat, la durée de leur garantie, mais la loi y pourvoit et les tient responsables pendant dix ans. Tweedie ne l'a fait que parce qu'il s'obligeait pour plus longtemps. "Laperrière et frères" n'ont pas consenti d'hypothèque à la corporation de Pierreville, comme Tweedie l'a fait pour celle de Ste-Angélique, probablement parce qu'ils sont très solvables, tel que la corporation le reconnaît dans une résolution au dossier, mais ils n'en sont pas moins obligés tous les trois, personnellement et solidairement, de remplir leur engagement, sur tous leurs biens, mobiliers et immobiliers, présents et à venir, à l'exception de ceux qui sont spécialement déclarés insaisissables (Arts 1865, 1980 et 1981 C. C.). Mais comme Tweedie, ils ont été payés, et comme lui, ils sont garants, sinon pendant vingt ans, du moins pendant dix ans, de la bonne exécution de leurs travaux et des dommages qui pourraient résulter du vice de leur construction. Comme *Tweedie*, par conséquent, ils ne peuvent, ni l'un ni l'autre, être conseiller, tant que la durée de leur garantie décennale n'est pas expirée, "so long as the contract exists and the interest in it remains," puisque leur intérêt personnel est susceptible, avant l'expiration des dix ans, de venir en conflit avec celui de la corporation de Pierreville.

(Le juge fait ici le récit détaillé des faits du contrat de l'aqueduc, tels que donnés ci-dessus en substance.)

"Apprenant qu'il devait être poursuivi, comme conseiller intéressé dans un contrat avec la corporation, l'intimé a, le 28 avril 1914, dix jours avant l'émission du bref de *quo-warranto* en cette cause, vendu, cédé et transporté, par

acte devant M^{re} G. Léveillé, notaire, à son co-associé, Adolphe Laperrière, pour et moyennant \$4000.00 le tiers indivis qu'il possédait comme membre de la société "Laperrière et frères," dans les immeubles, bâtisses, tuyaux, machine à vapeur, pompe, moulin à vent et les accessoires etc., servant à l'exploitation de l'aqueduc, ainsi que son *droit et privilège* relativement au dit aqueduc, tant par les dispositions de la loi qu'en vertu du règlement du 6 mars 1905. L'acquéreur, bien entendu, s'engagea à remplir et exécuter toutes les charges et conditions auxquelles l'intimé était tenu comme propriétaire indivis du dit aqueduc, de manière à ce qu'il n'en soit nullement inquiété ni troublé, pour l'avenir seulement.

"L'intimé prétend que cette vente l'a libéré, vis-à-vis de la corporation de Pierreville, de tout intérêt dans le contrat du 31 mai 1912. Le requérant répond que cette vente est: 1o. simulée; 2o. illégale, parce que le privilège concédé par le règlement du 6 mars 1905 est incessible; 3o. sans effet ni valeur entre le dit intimé et la dite corporation, parce que cet acte n'a jamais été accepté ou ratifié, et que le règlement susdit, et le contrat du 31 mai 1912, n'ont jamais été abrogés ou révoqués, mais qu'ils sont, au contraire, en pleine force et vigueur, selon leur forme et teneur.

"1o. Le requérant a vainement tenté la preuve de la simulation. L'intimé a fait cette vente sérieusement dans le but d'enlever tout doute quant à sa capacité d'être conseiller. Il n'a eu d'autre objet en vue que de pouvoir garder sa charge.

"2o. La concession faite par une corporation municipale, du privilège exclusif de la construction et de l'exploitation d'un aqueduc, pendant vingt-cinq ans, est-elle cessible?

“ C'est la première fois je crois que cette question importante se présente à la décision des tribunaux. Notre jurisprudence ne nous fournit aucun arrêt à ce sujet. Elle ne fut pas soulevée dans la cause de *Lacouture vs Côté* (12 *R. de J.* 335), dans laquelle il s'agissait de la vente des droits et franchises conférés par un règlement de la cité de Sorel pour l'établissement et l'exploitation d'un abattoir. Mais il a été souvent décidé en Angleterre, aux Etats-Unis et au Canada, qu'une corporation municipale ne peut pas transférer à quelqu'un ses privilèges, ses franchises ou ses pouvoirs spéciaux, sans une autorisation expresse de la législature. (*Hinckley vs Gildersleave*, 19 *Grant (U. C.)* 212).

“ Il n'y a pas de doute que le privilège exclusif accordé par le règlement du 6 mars 1905 est celui d'une franchise. (*Spring Valley Works vs Schottler*, 62 *Calif.* 69; *Am. & Eng. Ency. of Law*, t. 14, p. 10, *vo. Franchise*; *Milheau vs Sharp*, 27 *N. Y. Rpts.* 619). Dans cette dernière cause, il s'agissait de la légalité d'une résolution du conseil municipal de la cité de New York, accordant, le 31 décembre 1852, le privilège exclusif de construire un chemin de fer sur le Broadway. Le juge Harris décida que cette résolution constituait, non pas un acte législatif, mais un contrat, *ultra vires* des pouvoirs de la corporation. En septembre 1863, la Cour d'Appel confirma le jugement. Voici quelques remarques du juge Selden, définissant le caractère, la nature etc. d'une franchise et le pouvoir municipal à ce sujet. (*Citation.*)

“ Mais dans la présente cause, le requérant ne conteste pas que la corporation avait le droit d'accorder à “Laperrière et frères” le privilège ou la franchise en question, et d'en effectuer un *contrat*. Ces pouvoirs explicites lui

sont donnés par les articles 515 a, b, c, 637, 637a, 637b, 639, 640 du code municipal. Personalité civile, la corporation de Pierreville, par le contrat du 31 mai 1912, s'est obligée et a obligé "Laperrière et frères" envers elle. Par ce contrat, qui réunit le caractère d'une vente et d'un louage (*Larivière et la Corporation de Richmond*, 21, *C. S. p. 45*, *Lemieux, J.*), et consenti, en vertu du mandat qui est donné par la loi à la corporation du village de Pierreville (*Wilshire et la Corporation du Mile-End*, 8, *B. R. 487*), les deux parties ont des *droits* et des *obligations*. C'est donc un contrat synallagmatique, à titre onéreux, par lequel la corporation de Pierreville est tenue de fournir et faire jouir des choses qu'elle a stipulées comme son apport dans la convention. (*Lacouture et Côté précité*.) "Laperrière et frères," d'un autre côté, en considération du privilège qui leur est conféré, se sont engagés à faire de grandes dépenses pour construire et exploiter un aqueduc, en fournissant l'eau aux contribuables à des taux fixés par le contrat. La corporation leur facilite l'occasion de faire une spéculation. La franchise accordée est de se servir des rues etc., pour y poser les tuyaux etc., dans un but de lucre. (Remarques de Pagnuelo, J, re *Pecllet et la Corporation du canton Marchand*, 32, *C. S. p. 353 et 355*). Toutes les choses qui servent à la construction et à l'exploitation de cet aqueduc sont des choses dans le commerce. Elles peuvent donc être vendues (*art. 1486 C. C.*) Aucune loi particulière ne prohibe, d'un autre côté l'aliénation du droit ou du privilège en vertu duquel cette construction a été faite et cette exploitation permise. En concédant le droit de cette exploitation, dans un but de spéculation ou de lucre, la loi me semble l'avoir dès lors jeté parmi les choses dont elle autorise le commerce, la vente. Je n'examine, ici, bien entendu, que le *droit*, le *privilège*, et qu'il ne faut pas confondre, comme nous allons le voir, avec les

obligations de "Laperrière et frères." Et la preuve que la corporation de Pierreville considérait elle-même que ce droit ou ce privilège pouvait être vendu, cédé et transporté, c'est qu'elle l'a consenti en faveur, non seulement de "Laperrière et frères," mais encore à leurs "*successeurs et ayants cause*," c'est-à-dire, à ceux qui pouvaient précisément l'acquérir à titre particulier, par acte de vente, d'échange, de donation etc., Il n'y a là rien de contraire à l'intérêt public. Loin de là, la corporation assure ainsi l'exercice de sa concession, et le but qu'elle se propose.

"Les autorités citées par le requérant sont dans le même sens et au même effet que la décision précitée de Milhau et Sharp. En voici le sommaire:—(*Citation.*)

"L'arrêt de la Cour d'Appel dans la cause de *Sabiston vs The Montreal Lithographing Co.* (6 B. R. 510), décidant que la vente par le liquidateur, de la clientèle et des biens d'une compagnie incorporée par lettres patentes de la Couronne, ne transfère pas à l'acquéreur le droit de se servir du nom de la compagnie après sa dissolution, vu que ce droit ne peut être accordé que par la Couronne elle-même, proclame ni plus ni moins que le même principe de toute la jurisprudence anglaise ou américaine. Mais une fois que la Couronne, ou la législature qui la représente, s'est départie de son droit, et a délégué ses pouvoirs à la corporation, avec l'autorisation expresse de les concéder à son tour, comme dans le cas des articles 615a, 637a, etc., du Code municipal, cette concession, suivant le cas, équivaut à une vente ou à un louage, ainsi que le juge Lemieux l'a décidé.

"Le requérant paraît ainsi avoir confondu l'incapacité de la corporation de céder, vendre ou louer un droit, un privilège, une franchise, sans y être spécialement autori-

sée par l'autorité législative, avec le pouvoir de la personne à laquelle ce droit, ce privilège, cette franchise a été régulièrement concédée dans les limites des attributions de la corporation. Dans ce dernier cas, je suis d'avis que cette personne a également le pouvoir de vendre, céder et transporter ce droit, ce privilège, cette franchise. Ce pouvoir, exercé par l'intimé, me paraît d'autant moins douteux que la corporation de Pierreville a spécialement concédé à "Laperrière et frères," pendant vingt-cinq ans, le privilège exclusif de la construction et de l'exploitation de Paqueduc, ainsi qu'à leurs *successeurs et ayants-cause*. Quel est alors l'effet juridique entre "Laperrière et frères," ou l'intimé, et la corporation de Pierreville, de la vente faite par le dit intimé, le 28 avril 1914?

"3o. Cette vente, tel que le prétend le requérant, est-elle sans effet ni valeur, entre ledit intimé et la dite corporation de Pierreville, parce que cet acte n'a jamais été accepté, approuvé ou ratifié par cette dernière, et que le règlement du 6 mars 1905, et le contrat du 31 mai 1912, n'ont jamais été abrogés ou révoqués, mais qu'ils sont encore, au contraire, en pleine force et vigueur, selon leur forme et teneur.

"En vertu de l'article 1030 du Code civil, on est censé avoir stipulé pour soi et pour ses héritiers et représentants légaux, à moins que le contraire ne soit exprimé ou ne résulte de la nature du contrat. Les conventions doivent ainsi, d'après cet article produire leurs effets, tant à l'égard de chaque contractant que de ses héritiers et ayants cause. Si cette règle ne doit souffrir aucune difficulté en ce qui concerne les héritiers, car elle est la conséquence de la confusion nécessaire entre le contractant et son héritier, elle demande, au contraire, des explications et des distinctions en ce qui concerne les ayants cause.

"Les ayants cause d'une personne (*qui habent causam*).

ceux qui tiennent la place de cette personne c'est-à-dire, qui ont recueilli ses droits, se divisent en ayants cause universels ou à titre universel et ayants-cause à titre particulier suivant qu'ils ont recueilli les droits de la personne que l'on appelle leur auteur, sur l'universalité de ses biens, sur une quote part de cette universalité, ou sur un bien déterminé, envisagé à titre singulier.

“ La règle de l'article 1030 s'applique aussi bien aux ayants-cause universels ou à titre universel qu'aux héritiers. Succédant à l'ensemble ou à une fraction numérique de l'ensemble du patrimoine, ils ont tous les droits qui font partie de ce patrimoine et sont tenus de toutes les obligations qui le diminuent.

“ Mais des distinctions sont nécessaires quand il s'agit de déterminer l'effet des conventions faites par l'auteur à l'égard de ses ayants-cause à titre particulier, tel que l'acheteur, le donataire, le légataire. Cette distinction est celle faite entre les *stipulations* et les *promesses*. Si le droit personnel que l'auteur de la transmission a contre un tiers est corrélatif à une obligation, dont le tiers peut, de son côté, réclamer l'exécution contre lui, l'ayant cause n'y succède pas. Les promesses, c'est-à-dire les obligations personnelles contractées par l'auteur de la transmission, ne sont pas transmises à l'ayant cause particulier. L'article 1030 est formel; il dit bien que l'on est censé avoir *stipulé* pour les ayants cause; il ne dit pas que l'on est censé avoir *promis* pour eux. “ Il est vrai que nous avons remarqué, ajoute Demolombe, (*t. 24, n. 285*) que le mot stipuler pouvait être entendu, dans cet article, comme synonyme du mot *contracter*. Oui, en ce qui concerne les héritiers et les ayants cause universels ou à titre universel, à l'égard desquels d'ailleurs, d'autres textes règlent la transmissibilité des promesses. Mais non pas en ce qui concerne les ayants cause à titre particulier (*n. 259*). Cette différen-

ce est nettement marquée par Pothier dans son *Traité des Obligations*. S'agit-il des héritiers ou successeurs universels? il déclare transmissible les *stipulations et les promesses*. (n. 61 à 66). S'agit-il des ayants cause à titre particulier? il déclare transmissible que les *stipulations*. (n. 67).”

“La déclaration, dans l'acte du 31 mai 1912, que le privilège exclusif qu'il concède est à “*Laperrière et frères*,” *leurs successeurs et ayants-cause*,” n'a donc pas eu pour effet de soumettre ces derniers à l'exécution des obligations personnelles de “*Laperrière et frères*.” Ces obligations personnelles sont étrangères, en principe, aux ayants-cause. Et nous allons en donner la raison précisément à l'égard de la cession de franchise. Ainsi, en France, d'après la législation spéciale qui la régit sur cette matière, la concession d'un chemin de fer ou de tramways, par exemple, ne peut être cédée à un tiers par celui qui l'a obtenue, sans l'assentiment et contre la volonté du gouvernement. La nullité d'une telle cession, d'après la jurisprudence, est une nullité d'ordre public. (*S.* 1856. 2. 288; *D.* 1856, 2, 181; *S.* 1859, 1, 207; *P.* 1856, 2, 79; 1859, 346; *D.* 1859, 1, 113; *S.* 1884, 1, 193; *P.* 1884, 1, 460; *D.* 1883, 1, 171; *S.* 1884, 1, 265; *P.* 1884, 1, 655; *D.* 1885, 1, 99; *S.* 1886, 2, 61; *P.* 1886, 1, 445; *D.* 1886, 2, 18).

“Mais le motif même de ces différentes décisions a été justement critiqué, à mon avis. Ces décisions s'expliquent par cette raison qu'il s'agit là non pas d'une cession de *créances*, mais bien de la cession d'un marché, d'un contrat synallagmatique, c'est-à-dire, d'un mélange de droits et d'obligations; et si la cession se comprend pour les *droits*, en vertu des distinctions ci-dessus, il n'en est pas de même pour les *obligations*. “Sans doute, dit Huc, (t. 1, n. 188) une telle convention est nulle vis-à-vis de l'Etat, mais non pas à cause de la violation de l'article 6 et d'une

atteinte portée à l'ordre public; elle est nulle par la raison autrement claire et décisive qu'un débiteur ne peut pas, pour l'exécution à son obligation, se substituer une autre personne vis-à-vis des créanciers." Pourquoi? Parce qu'une convention n'a d'effet qu'à l'égard des choses qui ont fait l'objet de la convention, et seulement entre les parties contractantes. "L'obligation qui naît des conventions, et le droit qui en résulte, dit Pothier, étant formés par le consentement et le concours des volontés des parties, elle ne peut obliger un tiers, ni donner le droit à un tiers dans la volonté n'a pas concouru à former la convention (t. 2, ed. Buguet, p. 46, n. 86). Ce principe est reproduit à l'article 1023 de notre code civil. La vente du 28 avril 1914 n'a donc d'effet qu'entre l'intimé et Adolphe Laperrière; elle n'en a aucun vis-à-vis du conseil de la corporation de Pierreville qui n'y a pas été partie, et qui ne l'a jamais ratifiée. L'intimé reste, malgré cette vente, vis-à-vis la corporation de Pierreville, intéressé comme auparavant, dans le règlement et le contrat concernant l'aqueduc. La corporation, tel que le dit ci-dessus, peut quand même exiger l'accomplissement des obligations qu'ils comportent, de l'intimé, personnellement, et sur tous ses biens, car il en reste le débiteur avec ses co-associés, à moins d'une ratification ou acceptation du transport opéré par l'acte du 28 avril 1914. Ainsi, par exemple, une corporation municipale qui, par l'entremise de son conseil, se serait engagée à donner un contrat à un associé n'est pas tenue de donner ce contrat à un tiers que cette société s'est substituée, sans le consentement de la corporation. (*St. James vs La Corporation du village St-Gabriel*. 1881, *Chagnon, J.*, 12 *R. L.*, p. 15).

"L'intimé reste donc, aux termes de l'article 205 du Code municipal, intéressé dans un contrat avec la corporation, car le transport qu'il a fait de son droit ne peut af-

fecter les obligations auxquelles il est tenu, tant que la corporation, avec laquelle il a contracté, ne le ratifiera pas. Il n'est dans aucune des exceptions créées par l'article 205 lui-même. L'application de la règle, comme le remarque Dillon, pourra peut-être paraître sévère à l'intimé, "who have committed no moral wrong," mais elle est essentielle au bon fonctionnement de nos institutions municipales, et le devoir du tribunal est "to preserve the rule in its integrity, and to apply to it every case which justly falls within its principle." Le requérant peut, tel qu'allégué par l'intimé, agir par vengeance. Je n'en sais rien. La cour, dans une semblable espèce n'a pas à s'occuper des motifs qui animent les plaideurs. Le requérant a la qualité, la capacité, l'intérêt et le droit, c'est-à-dire, toutes les conditions essentielles au maintien de son action. Il n'y a jamais renoncé, et n'a jamais acquiescé à l'incapacité de l'intimé, car, s'il l'a lui-même proposé, en janvier 1913, comme conseiller, il ne la connaissait pas alors. Les moyens invoqués par l'intimé sont donc tous mal fondés en droit. L'action est maintenue, avec dépens, c'est-à-dire, pour cette partie des conclusions demandant à ce qu'il soit ordonné au dit intimé de cesser d'occuper et d'exercer la charge de conseiller du village de Pierreville.

J. B. Brosseau, C. R., avocat du requérant.

Cardin & Allard, avocats de l'intimé.

COUR SUPERIEURE.

Vente.—Exécution de contrat.—Compagnie incorporée—Gérant—Mesure des dommages

MONTREAL, 8 mai 1914.

ARCHIBALD, J.

THE CANADIAN EUROPEAN LAND CO. vs P. E. LALANNE.

Jugé:—1o. Que le gérant d'une compagnie incorporée n'a pas l'autorité suffisante pour accepter une offre de vente d'un immeuble, sans y être spécialement autorisé par une résolution du bureau des directeurs.

2o. Que la mesure des dommages que le vendeur d'un immeuble a droit de réclamer de l'acheteur qui refuse d'exécuter un contrat n'est pas la différence entre le prix d'achat et celui de la vente, mais celle entre son prix de vente et celui qu'il pourrait rapporter sur le marché au temps de la vente.

3o. La cour ne peut étendre les termes d'un contrat, mais, toutefois, dans une promesse de vente, il est toujours sous-entendu que l'acte de vente devra contenir les clauses d'usage.

Code civil, article 1073.

Le 31 mai, 1913, le défendeur fit, par écrit, une offre à la demanderesse de lui acheter une certaine propriété pour \$18,000.

Le 7 juin. C. Schmidt, gérant de la demanderesse, répondit comme suit: "We hereby accept the firm offer you made us."

Le défendeur ayant subséquemment refusé de signer un

acte de vente de cette propriété, la demanderesse, après mise en demeure, prit une action pour \$4020.00 de dommages, soit, ses pertes de bénéfices et les frais d'acte de vente et protêt, la demanderesse alléguant qu'elle avait payé cette propriété \$14,000, et qu'en la revendant au défendeur \$18,000, elle faisait \$4000 de profit que lui fait perdre ce dernier en refusant d'exécuter son contrat.

Le défendeur contesta l'action alléguant entr'autres choses que la dite offre n'avait pas été acceptée, dans le délai fixé, par une personne dûment autorisée par la demanderesse, et que l'acte de vente que cette dernière avait offert à sa signature n'était pas conforme à l'écrit du 31 mai 1913.

Le 19 juin 1913, le bureau de direction de la demanderesse passa une résolution autorisant le secrétaire de la compagnie à vendre au défendeur aux conditions du dit écrit.

La Cour supérieure a renvoyé l'action pour défaut d'autorisation de l'acceptation de l'offre et pour manque de preuve de dommages:

Archibald, J.:—"One Schmidt, who was manager of the company plaintiff, did purport to accept, by writing, the proposition of the defendant before the expiry of the 8 days for which the offer was good. This Schmidt did without assembling a meeting of directors and without having procured therefor, in many manner, any authorization to do so. It was not until the 19th, June that Schmidt assembled a meeting of directors to obtain authority to sell the property for the price in question.

"Defendant claims that the acceptation by Schmidt, without a resolution of the Board of Directors, was ineffectual. Defendant admits in answer to faits et articles, that, on the breach of condition, the expiry of the 15 years allowed for the signature of the contrat in answer to the

notary who presented the contract for signature to the defendant, he refused to sign it giving for reason that he could not obtain the money which was to be paid in cash. Defendant also pretends that the deed offered to him by the Plaintiff was not in accordance with his offer. Among the conditions which the defendant was to accept under deed offered were:.....

“2. To pay the taxes, general and special, and other impositions generally, whatever due or to become due upon the said property, to count from the rate of these presents, with a just proportion of those of the current year.”

Nothing is said in the defendant's offer to purchase concerning and taxes, general or special, but there is no proof that there existed any special taxes constituting a hypothec upon the property. In any event, there is nothing said in relation to taxes in the offer.

“3. This clause of the conditions of sale is to protect the leases existing upon the said property receiving the rents, to count from the date of these presents.

The defendant in his offer did not undertake to protect any leases.

“The principal question, in my mind, which has been raised in the defence is this: Was there any valid acceptance of the defendant's offer previous to the expiration of the time limited therein that is to say: Has the manager of a joint stock company any authority, without a resolution of his Board of Directors, to accept for them a contract of sale or purchase of property?”

“I am not aware of any means by which an incorporated company, having a Board of Directors, can bind itself in any matter other than those of pure administration without a resolution of its Board of Directors. In this instance, it certainly was not administration, and no

by-laws of the company have been put in evidence which would give its manager authority to act as he has done in this case. I think, therefore, that the plaintiff has not accepted the defendant's offer within the time limited, and the defendant was entitled to be discharged from his offer.

"There is, however, a very serious question which strikes me, arising out of the proof.

"The plaintiff has absolutely produced no proof of its having suffered any damages at all by reasons of the failure to sell the property, except that it was going to get from defendant \$18,000 for the property which the plaintiff had bought for \$14,000.

"There is no suggestion as to whether the property has since been sold on the market or not. There is no suggestion as to whether the property has diminished or increased in value between the time of the purchase by the plaintiff and the time of the alleged sale to the defendant, or since. There is nothing to show that the property would not, at this moment, and more especially at the time when defendant had offered to purchase it, if offered upon the market, have brought the sum of \$18,000 or more. My opinion is that the plaintiff has wholly misjudged the ground of damages in the case. That the fact of the plaintiff having bought the property for \$14,000 and obtained an offer to buy from it sometime afterward for \$18,000, which was not carried out, is no proof whatever that the plaintiff suffered loss of \$4,000 by reason of the failure to carry the said offer of sale. The real basis of damages in the case is this: The difference of the market value of the property at the time when defendant refused to purchase it, or a reasonable time thereafter, as compared with the price which the defendant offered to give. If plaintiff had put the property on the market when defendant refused to take it and only been able to obtain \$14,000

for it, he would undoubtedly have suffered a loss of \$1,000, but if he had obtained an offer of \$19,000 for it, he would have no action for damages against defendant.

“I am of opinion that the plaintiff has not proved any valid or legal ground of damage in this case except to the extent of \$20.00 costs of protest. As to the difference between the contract offered by the plaintiff to the defendant, although the matter is of small moment, and although as a matter of fact courts will assume that offers of purchase or sale of real estate are to be supplemented by customary clauses, yet such a clause as binding the purchaser to maintain leases can scarcely be regarded as customary. The courts must deal with the contracts of individuals exactly as they are made. It has no authority to extend them or to dismiss them. That principle has been acted upon invariably, as for example: in the case of a purchase of goods, where the contract provides that they are to be shipped by a certain vessel, which is to leave on a certain day. The purchaser of the goods cannot be obliged to take them if they are shipped by any other vessel or if they are shipped too late, and that because the contract making the law of the parties must be interpreted according to its exact terms. Thus, it has been held, over and over again, that in a case where a penalty has been stipulated for the non-performance of the contract within a certain delay, no penalty can be charged if the party in whose favor the stipulation is made himself been responsible for even a part of the delay. The stipulation becomes wholly inapplicable.

“I am of opinion that the plaintiff has made out no ground of action, and its action is dismissed with costs.

Cinq-Mars & Cinq-Mars, avocats de la demanderesse.

Desaulniers & Vallée, avocats du défendeur.

COUR DE REVISION.**Répétition de l'indu—Paiement volontaire—Société — Allégations insuffisantes.**

MONTREAL, 23 juin 1914.

ARCHIBALD, GREENSHIELDS, BEAUDIN, JJ.

JACOB SCHACHTER vs SAM MILLER

JUGÉ:—Que celui qui fait une société avec un autre pour l'achat et la revente d'un immeuble, et qui paie diverses sommes d'argent à ce dernier, ne peut ensuite répéter une partie de ces sommes, sous prétexte qu'il a payé plus que sa part, sans alléguer que ces montants ont été payés sans cause, par erreur, par fraude, ou à titre de prêt et que son action est en répétition de l'indu; autrement, ces paiements seront considérés comme paiements volontaires et ne pourront être répétés, le demandeur ne démontrant aucune cause d'action contre le défendeur.

Code civil, articles 1047, 1048, 1140.

Le demandeur allègue que le 12 février, il a acheté avec le défendeur en société un immeuble situé à Lachine, et qu'à cette occasion, à diverses époques, il a avancé au défendeur plusieurs sommes d'argent; savoir, le 4 janvier, 1913, \$100; le 22 du même mois, \$100; le 7 février, \$60.83, lesquelles avec les intérêts forment \$269.13, et il demande une condamnation contre le défendeur pour autant.

Le défendeur plaida que cette somme de \$200.00 étant un *bonus* que le demandeur était convenu de lui payer pour qu'il le prit en société dans l'achat de la propriété en