

VOL. XVIII

JUILLET 1912

No 7

LA
REVUE LEGALE

(NOUVELLE SÉRIE)

PUBLICATION MENSUELLE
DE
JURISPRUDENCE ANNOTÉE

CONTENANT

LES ARRÊTS DE PRINCIPES DE TOUS NOS TRIBUNAUX

RÉDACTEUR:

J. J. BEAUCHAMP, C. R.,

AVOCAT AU 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
voient, 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.

(MÉRAGE, *Étude du droit*, p. 12).

WILSON & LAFLEUR, Limitée, Editeurs

Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence,

17 et 19, RUE SAINT-JACQUES

MONTRÉAL, Can.

AVIS

Tout ce qui concerne la rédaction doit être envoyé à J. J. BRAUCHAMP, 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, 17 et 19, rue Saint-Jacques, Montréal, Canada.

ABONNEMENT ANNUEL:

Pour le Canada et les Etats-Unis	- -	\$5.00
Pour l'Etranger	- - - - -	6.00
CHAQUE NUMERO SEPARÉMENT,	- -	50 Cents.

SOMMAIRE

DAME E. HOULE & vir vs. LA BANQUE DE QUEBEC & al. — Terre à Peinture.— Vente Immobilière.—Interprétation.—Contrat.—Terme.—Dommages.—Jurisdiction.	305
DONAL FRASER & al. vs. ALPHONSE DUMONT.—Responsabilité.—Flottage de Bois.—Entrepreneur à Forfait.—Préposé.....	317
ANGLO-AMERICAN LIFE ASSURANCE CO. vs. LE BARON. — Insurance. — Renewal of Policy. — Agent. — Correspondence. — Third Party.....	327
ARTHUR BLAIS vs. ELPHEGE BELAIR. — Echange. — Propriété.—Titres.....	332

JUST OUT !! 1 VOLUME OF 800 PAGES
Price Bound Cloth, - - \$2.50

The 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.L.M., Advocates at the Montreal Bar, Assistant City Attorney of City of Montreal

WILSON & LAFLEUR, Limited, Law Booksellers and Publishers

17 and 19 St. James Street, - - - MONTREAL

LES VOLUMES 1 & 17 (1895-1910) INCLUMIVEMENT, AVEC BELLE RELIURE,
½ VEAU, \$5.00 CHAQUE.

L'action était en déclaration d'hypothèque en vertu d'un privilège d'ouvrier cédé par l'ouvrier au demandeur.

Les notes de M. le juge Gervais expliquent suffisamment les faits de la cause et les points soulevés par les parties:

Gervais J.:—"L'appelant s'inscrit en appel du jugement rendu par la cour Supérieure, à Montréal, le 29 décembre 1910, qui l'a condamné, à titre de tiers détenteur, à délaisser le fonds de terre, numéro 528 du cadastre officiel du quartier Saint-Louis, à Montréal, si mieux il n'aimait payer aux intimés une somme de \$1521.81, en solde du prix garanti par privilège de constructeur, d'une installation d'éclairage électrique, au théâtre des nouveautés, érigé sur l'immeuble en question, alors qu'il était la propriété de l'avant-dernier auteur de l'appelant, savoir: la Compagnie de l'opéra comique de Montréal.

"Résumons les faits juridiques de la cause:

"Dans le mois de décembre 1901, Charles Gay, entrepreneur-électricien, installa un nouvel appareil d'éclairage électrique dans l'immeuble connu sous le nom de théâtre des nouveautés, lot numéro 528 du cadastre officiel du quartier Saint-Louis, Montréal, alors la propriété de la compagnie de l'opéra comique de Montréal; il y termina ces travaux le 16 décembre 1901.

"Le 9 décembre 1901, Gay enregistra sur cet immeuble un privilège pour la valeur de ses travaux, savoir: pour la somme de \$1521.81.

Dans le même mois de décembre 1901, la compagnie de l'opéra comique fut mise en liquidation; MM. Horace Dubreuil et Trefflé Dubreuil en furent nommés liquidateurs conjoints, le 19 février 1902.

Le 9 février 1902, Gay poursuivit la compagnie de l'opéra comique; il obtint contre elle jugement le 21 février 1902, pour le montant de son compte de \$1521.81.

"Le 22 septembre 1902, Gay transporta son jugement à Munderloh & Cie., les intimés.

“Dans le cours de mars 1904, l'un des avocats des intimés, Mtre Mann, s'avisa de préparer une copie de ce transport; la certifia lui-même au nom des procureurs des intimés; déposa cette copie au bureau des liquidateurs, MM. Dubreuil, qui, à l'instruction, par M. Trefflé Dubreuil, admirèrent la remise de cette lettre, en date du 26 mars 1904.

“Le liquidateur vend, à Mtre Zénon Fontaine, l'immeuble en question, le 17 février 1906; celui-ci le revend à Louis Demers, le prête-nom de l'appelant, le 2 mars 1906. Par la demande en autorisation à vendre le fonds de terre à Mtre Fontaine, le liquidateur, M. Trefflé Dubreuil, avait obtenu une ordonnance en autorisation à clore la liquidation.

“Sur ces entrefaites, les intimés avaient pris une action en déclaration de privilège de constructeur contre Louis Demers, c'est-à-dire le prête-nom de l'appelant, qui, sur son exception de défaut de signification à la débitrice du transport par Gay aux intimés, du jugement du 21 février 1902, fit renvoyer l'action, par jugement de cette Cour, en date du 24 décembre 1907.

“Les intimés, le 15 janvier 1908, firent donc signifier le transport du jugement du 21 février 1902, à la compagnie, à son liquidateur, aux deux Demers.

“Puis, la présente action en déclaration de privilège est portée; l'appelant y plaide le 21 avril 1908.

“Entr'autres moyens, l'appelant allègue:

“1o.—Défaut de signification du transport du jugement du 21 février 1902, par suite de l'extinction de la compagnie depuis le fin de la liquidation, d'après l'ordonnance du 2 mars 1906;

“2o.—Absence d'action en déclaration de créance privilégiée de Gay, suivant l'art. 2013 C.C.

“La réplique des intimés à cette défense est une dénégation générale.

“L’instruction ne s’est bornée qu’à compléter la preuve des faits déjà dévoilés par les pièces.

“Les intimés se sont opposés à la preuve orale de la liquidation.

“L’ordonnance du 2 mars 1906, parle bien de liquidation à clore; mais il n’y a jamais eu d’ordonnance en déclaration de clôture rendue après rapport de liquidation.

“Etudions maintenant la valeur des deux griefs d’appel.

PREMIERE QUESTION

“Y a-t-il eu défaut de signification à la débitrice, la compagnie de l’opéra comique de Montréal, du transport du jugement par Gay aux intimés ?

“Cette cour l’a décidé, en décembre 1907, en cassant le jugement de la cour Supérieure du district de Montréal, pour ce seul motif.

“Depuis, les intimés se sont-ils mis en règle ?

“La compagnie est-elle absolument éteinte ?

“Aucune clôture définitive de ses affaires ne paraît avoir eu lieu, si l’on s’en rapporte à l’ordonnance du 2 mars 1906. Le liquidateur a été autorisé à clore ses affaires. L’a-t-il fait ? La Cour ne le sait pas. L’appelant a voulu en faire une preuve orale, les intimés s’y sont opposés justement.

“Et encore, l’appelant qui détient un immeuble qu’il a acheté de cette compagnie n’est-il pas son ayant-cause aux créances privilégiées ou hypothécaires, ou autres droits de suite grevant ce fonds de terre ? Peut-il bien invoquer la faillite ou la disparition de sa venderesse qui empêche la signification de transport de créances contre elle, pour éviter de payer ces créances.

“Nous ne le croyons pas. D’ailleurs, jusqu’à abrogation des lettres patentes organiques de la compagnie, même après, la justice pourrait toujours organiser une représentation de la compagnie pour faire finir les affaires commencées par elle durant sa vie active ou utile.

“En tous cas, l'appelant et les intimés sont des tiers, l'un vis-à-vis de l'autre, puisqu'ils détiennent leurs droits d'un auteur commun qui est la compagnie de l'opéra comique de Montréal, si l'on accepte les théories de Du Caurroy réfutant Toullier, aux volumes 3 et 5 de La Thémis. D'où il suit, que dans l'espèce, il faut dire que si l'appelant peut invoquer comme tiers le défaut de signification de transport de jugement, il ne peut le faire pour l'excellente raison que ce jugement à été signifié et à la débitrice et à son liquidateur.

“Que dire encore de la lettre de Mtre. Mann, en signification de la cession de ce jugement, laquelle le liquidateur admet avoir reçue dans sa déposition, comme il l'avait d'ailleurs fait connaître à l'avocat des intimés, par sa lettre du 26 mars 1904.

“Et puis, en l'absence de liquidation parfaite, la compagnie et son liquidateur n'avaient-ils pas qualité, pour recevoir signification, en janvier 1908, de la cession du jugement du 21 février 1902.

“Depuis, le jugement rendu par cette Cour, en décembre 1907, il y a donc eu signification régulière du jugement.

“L'on ne peut invoquer, en conséquence, l'exception de chose jugée tirée du jugement rendu le 24 décembre 1907 par cette Cour, pour la bonne raison que la présente action est fondée sur de nouvelles allégations de transport et de signification d'icelui, en janvier 1908.

“Adjudgeant sur le premier grief d'appel:

“La Cour, attendu que les intimés ont rapporté la preuve par actes authentiques et par aveu qu'ils avaient utilement, vis-à-vis de l'appelant, tiers-détenteur, fait signifier le transport par Gay aux intimés de sa créance reconnue par le jugement du 21 février 1902;

“Attendu que la présente action est fondée sur des faits juridiques nouveaux: savoir: signification du transport du jugement en question;

“Attendu que la cour d’Appel, en décembre 1907, ne s’est appuyée que sur l’absence de signification de ce transport pour renvoyer la première action des intimés;

“Considérant que l’exception de chose jugée exige la réunion de l’identité des parties, de l’identité d’objets, de l’identité de causes; que celle-ci manque dans l’espèce;

“Rejette le moyen de chose jugée tiré du jugement en appel du 24 décembre 1907, renvoyant l’action des intimés contre l’appelant.

DEUXIEME QUESTION

“L’Action de Gay, jugée le 21 février 1902, est-elle bien l’action exigée par l’article 2013b C.C., c’est-à-dire en interruption de prescription ou en déclaration de privilège de constructeur ?

“La décision de ce moyen est fort difficile. Pour y réussir il faut appeler à notre secours l’histoire du droit, la législation comparée.

“Ces privilèges, dont parlent les articles 2013 et suivants, n’existent dans notre droit que depuis 1894, pour la plupart d’entre-eux. Jusqu’à cette époque, seuls l’architecte et l’entrepreneur principal pouvaient acquérir un privilège, sous notre Code reproduisant le Code Napoléon, qui avait maintenu l’ancienne législation française en y ajoutant quelques modifications restrictives, notamment celles du double procès-verbal et de l’inscription au bureau d’enregistrement.

“Vers 1894, des gens sans scrupules, se mirent à se faire bâtir des maisons de rapports par des entrepreneurs et des sous-entrepreneurs sans moyens. Résultat immédiat: ruines de beaucoup d’ouvriers, de commerçants de matériaux, de sous-entrepreneurs; cris pour une législation dite “remédiatrice.” Comme c’est la coutume au parlement du pays, en pareil cas, on n’allait pas rechercher le remède voulu dans une modification logique, intelligente, des lois existantes.

“Pourtant les privilèges des articles 2013 et suivants étaient connus de l’ancien droit.

“Le privilège du maçon, par exemple, a toujours existé depuis la loi Licet, *Cod. qui potior in pign. Carondas, Liv. X, rép. 79; La Peyrère, lettre P, No. 74.*

“Plus tard, ce privilège a été étendu. Ferrière, tome II, page 2119, No. 20.

“Le maçon et les autres ouvriers qui ont travaillé à la construction ou à la réparation d’une maison, ont, sans stipulations, un privilège sur la maison ou sur leur ouvrage, d’après l’ordonnance de Louis XIV, 22 décembre 1665.

“La même ordonnance crée en faveur de ceux qui ont avancé de l’argent pour la construction ou la réparation d’une maison, un privilège sur celle-ci pour le montant des avances.

“A Paris, en 1665, après la grande période de construction de l’époque, c’est évident, comme à Montréal, vers 1894, des gens s’étaient fait construire des maisons sans les payer; surtout sans vouloir les payer. L’ordonnance de 1665 a cela de singulier qu’elle a un effet rétroactif; notre loi de 1894 ne parle que pour l’avenir.

“En 1894, nos législateurs n’avaient donc qu’à étudier la législation antérieure à ces Codes pour créer un droit de préférence en faveur de l’ouvrier, du sous-entrepreneur, du fournisseur de matériaux, à côté de l’entrepreneur et de l’architecte, sans bouleverser nos théories juridiques sur les privilèges de l’enregistrement. Mais nos législateurs crurent mieux d’emprunter, à l’Ontario, une loi toute faite, inspirée par l’ancienne législation française, mais assez transformée à vrai dire.

“Voyons plutôt les conséquences de cet emprunt législatif malheureux.

“Un député s’en fut donc copier, sans le dire, sans en approfondir la portée ni le sens, une loi de la province de

l'Ontario, dite : "An Act representing liens of mechanics "wages earners and others." Cette loi se trouve maintenant dans le chapitre 153 du recueil des lois refondues de l'Ontario, de 1897; reproduisant la loi 59 Vict., chap. 35; la loi 56 Vict., chap. 24; la loi 53 Vict., chap. 57; le chapitre 126 du recueil des lois refondues de 1887; le chapitre 120 du recueil des lois refondues de 1877; enfin, la loi originaire de 1873, 36 Vict., chap. 27.

"Dans la province de l'Ontario, comme dans tous les pays de droit anglais, entr'autres divisions des actions, l'on distingue, les personnelles, ne comportant pas avis au public que les biens du défendeur sont sous la main de la justice; et les actions réelles, ou celles accompagnées de saisie, comportant tel avis public ou à tout le monde, par le simple fait de l'émission de la sommation.

"Dans ce dernier cas, mais non dans le premier, il y a *lis pendens*, c'est-à-dire défense pour qui que ce soit d'acquérir l'objet du procès, à moins de le dégrever de la réclamation du demandeur.

"Tel est le droit coutumier anglais, qui a été modifié en différents pays, surtout depuis 1839. Ainsi dans l'Etat de New York, avis des actions comportant *lis pendens* droit être inscrit dans un registre tenu par le tribunal. Ainsi en est-il dans la province de l'Ontario, où l'on trouve que l'avis de *lis pendens* droit être donné par inscription sur un registre semblable ainsi que par inscription chez le registraire.

"C'est ainsi qu'en étudiant la législation de l'Ontario, l'action en déclaration de privilège de constructeur a d'abord été déclarée une action comportant *lis pendens* puis ensuite, une action donnant lieu à l'enregistrement d'un avis spécial chez le registraire, indépendamment de l'enregistrement de la réclamation de privilège.

"Citons, à ce propos quelques textes:

"C'est tout d'abord la formule 6, du chapitre 153, concernant l'avis d'action à faire enregistrer;

"Form 6 Certificate for registration."

"Style of Court and cause."

"Date....."

"I certify that the above named Plaintiff has commenced an action in this above Court to enforce against the following land (describing it) a claim of mechanic's lien for \$....."

"C'est encore le paragraphe 2, de l'art. 24, du chap. 153, du recueil des lois refondus de 1897, qui dit:

"Every lien which has been duly registered under the provisions of the Act shall absolutely cease to exist after the expiration of ninety days after the work or service has been completed or materials have been furnished or placed or the expiry of the period of credit, where such period is mentioned in the claim of lien registered, unless, in the mean time an action is commenced to realize the claim under the provisions of this Act, or an action is commenced in which the claim may be realized under the provisions of this Act, any certificate registered as required by the next preceeding section."

"Ainsi parle la section 23, du chap. 126 du recueil des lois refondues de 1887.

"Ainsi parle la section 20 du chap. 120 du recueil des lois refondues de 1877.

"La section 4, du chap. 27, de la loi de 1873, dit, à son tour: "Such lien shall absolutely cease to exist within ninety days after such work shall have been completed or material, or machinery furnished, or the expiry of the period of credit, unless in the mean time proceedings shall have been executed to realize such a claim under the provisions hereinafter contained, and a certificate of *lis pendens* thereof be registered in the proper registry office, which certificate may be granted by the Judge or Court before whom the proceedings are instituted."

De pareilles formalités, dit-on, n'existent pas dans

notre droit. Nous admettons l'affirmation pour partie; car notre droit protège aussi efficacement que le droit de la province de l'Ontario, comme nous allons le voir, le tiers-acquéreur d'un fonds de terre grevé d'un privilège de constructeur qui a été enregistré, mais dont la réalisation n'a pas eu lieu dans le délai d'un an, ou dont la survivance au-delà d'un an, n'a pas été assurée par une demande en justice portée dans des conditions de publicité suffisante à mettre ce tiers-acquéreur en garde.

"Dans l'ancien droit français, le droit français actuel, le nôtre, la fort vieille maxime "*Res transit cum suo onere*" subsiste sauf pour tous ces contrats translatifs de propriété à enregistrement, dans notre droit, suivant la forme allemande.

"La saisie immobilière seule, depuis quelques années, doit être dénoncée par un avis, déposé chez le registraire, pour le bénéfice exclusif de ceux des créanciers hypothécaires qui, moyennant cinquante cents chacun, y ont fait dépôt d'un acte d'adresse.

"La saisie mobilière, comme l'action en déclaration d'hypothèque, et les autres actions en révocation, en annulation, en résolution et en rescision de contrats, qui opèrent pourtant mise hors du commerce des biens saisis ou dont le délaissement est demandé pendant la saisie ou l'instance, suivant l'enseignement de Voet, ne doit être accompagnée d'aucun avis chez le registraire ou auprès du juge. Pourtant, le droit d'aliénation en faveur des tiers est supprimé pour le saisi ou le défendeur en déclaration d'hypothèque. (Vide l'art. 715 C.P.C., l'art 2074 C.C.) Gare à l'acheteur! faut-il dire. Gare à l'appelant, faut-il répéter, puisqu'il a acheté le fonds de terre 528 du cadastre officiel du quartier Saint-Louis, à Montréal, sans s'occuper de la validité du privilège de Gay, et dont d'ailleurs il ne pouvait se garer en l'absence de la formalité d'un avis d'action, à la mode anglaise d'Ontario, c'est-à-dire d'un avis de *lis pendens*.

“L'appelant est-il si malheureux que cela paraît après tout ?

“Notre nouvelle législation est tirée, presque mot à mot, de celle de l'Ontario qui oblige le réclamateur d'un privilège de constructeur, d'ouvrier, de fournisseur de matériaux, à faire inscrire sa réclamation dans les trente jours de la fin des travaux et à s'en faire payer, dans un autre délai de quatre-vingt-dix jours, sous peine de déchéance, à moins d'obtenir la survivance du privilège au-delà des quatre-vingt-dix jours, par la formation d'une action en déclaration de privilège, c'est-à-dire en “réalisation,” comme le dit la loi de l'Ontario. Cette action doit donc être accompagnée d'un nouvel avis au registrateur, tout comme dans le cas de *lis pendens* suivant la formule 6 que nous avons citée.

“Les sections 24, 25, 26, 31 et 35, chap. 153, du recueil des lois refondues de l'Ontario, de 1897, expliquent que dans la théorie de cette action, il faut faire toutes les allégations d'une action en déclaration de privilège; que dans la litiscontestation il y a débat de compte; établissement de la plus value, etc.; que la vente de l'immeuble est soumise à un mode spécial.

“Telle est la législation qui a inspiré l'adoption de la loi de 1894. Cette loi est fort soucieuse de protéger le constructeur, mais, elle est fort insoucieuse de protéger le tiers-acquéreur de l'immeuble grevé d'un privilège accordé sans contrôle en faveur de ce constructeur.

“Dans ces circonstances, le tiers-détenteur n'a-t-il aucun moyen de se protéger ?

“L'appelant, dans l'espèce, est poursuivi en 1908, en vertu d'un privilège enregistré en 1901 et qui est expiré, dans notre opinion, depuis le mois de décembre 1902, pour l'excellente raison “ Que le droit de préférence ou privilège, dont parle l'article 2103b, n'existe que pendant un an de la date de l'enregistrement, à moins qu'une pour-

suite ne soit intentée dans l'intervalle, ou à moins qu'un plus long délai pour paiement n'ait été stipulé dans le contrat," et que, aucune poursuite, comme celle-ci n'a encore été prise, si ce n'est en 1908, contre l'appelant.

"En effet, la première remarque à faire, c'est que tous ces privilèges sont restreints, temporaires, éphémères; la survivance de ceux-ci audelà de l'an d'enregistrement n'en pouvant résulter que de l'intervention judiciaire, appelée dans ce cas à remplacer, par ses formes de publicité, pour la protection des tiers-acquereurs, les formes de publicité résultant de l'enregistrement.

"Une second remarque. L'article 2013b ne dit pas quelle action il faut prendre; c'est vrai. Il ne parle pas, avec raison, de l'action de la loi d'Ontario; c'est encore vrai. Mais, faut-il ajouter, l'article 2013b n'en parle pas parce que, dans le droit de la province de Québec il y a une action tout à fait semblable à celle créée par la loi d'Ontario et dont la formation, sous l'article 2074 de notre Code civil, paralyse le droit d'aliénation du défendeur, même quand il est tiers-détenteur, et comporte avis public vis-à-vis des tiers-acquereurs, comme l'appelant, de ne pas acheter l'objet en litige à moins de le dégrever de la dette du réclamant.

"C'est l'action personnelle hypothécaire contre le débiteur possesseur ou en déclaration d'hypothèque contre le tiers-possesseur; celle-ci est plus connue que l'autre chez les anciens auteurs, parce qu'on dispute sur son utilité, tandis que l'autre a toujours été de plein droit; c'est l'action en réalisation du gage. De Pign et hyp. du C.

"L'action hypothécaire, proprement dite, est d'origine coutumière. Le droit romain ne connaît que l'action quasi-servienne ou action en revendication. C'est comme l'action "On forclosure" ou en revendication des anglais. Ferrière, t. II., page 408, no. 6.

“Ferrière, Coutume de Paris, t. II, p. 4, Nos 12 et 15, dit encore: “Quand les débiteurs sont possesseurs des choses qu’ils ont obligées, pour les sommes qu’ils doivent et les rentes qu’ils ont constituées, l’action hypothécaire qui compète à leurs créanciers, concourt avec la personnelle; encore néanmoins que la personnelle est la principale et l’hypothécaire n’en est que l’accessoire; parce que l’hypothèque constituée au profit du créancier n’est que pour la suite du prêt qui est fait au débiteur.

“Mais à faute de paiement, en vertu de l’obligation ou de la condamnation obtenue contre le débiteur, on fait saisir, crier et adjuger par décret, les héritages du débiteur obligé et condamné.” Bacquet, t.1. p. 251, n. 172, in fine.

“Domat, lois civiles, p. 228: “Celui qui a un droit d’hypothèque, n’en a pas moins l’action personnelle contre son débiteur, c’est pourquoi il peut intenter les deux actions concurremment; et si le créancier a exercé l’action personnelle, cette action ne fait point obstacle à son droit personnel.”

“Le droit écrit et la coutume de Paris reconnaissent donc l’action personnelle hypothécaire.

“C’est aussi le droit contemporain.

“50.—Est donc réelle, l’action hypothécaire par laquelle un créancier fait valoir contre un tiers détenteur son *droit de privilège immobilier* ou d’hypothèque.” Garsonnet, procédure civile t.1. n, 319. 2eme Édition.

“L’action hypothécaire exercée contre la débiteur et l’option d’hérédité, etc., etc., rentrent aussi dans la catégorie “des actions mixtes.” “Cela tient, pour la première, à ce que le défendeur y est tenu en qualité de débiteur et de tiers détenteur.” Garsonnet, procédure civile, t.1, n. 332, 2eme Edition.

“La différence entre l’action en déclaration hypothécaire et l’action personnelle hypothécaire, consiste ex-

clusivement, pour bien dire, en ce que le défendeur, dans le premier cas, peut, par le délaissement ou déguerpissement, se libérer de l'action; tandis que dans le second cas, le défendeur ne le peut pas, étant tenu de subir la vente de l'immeuble hypothéqué, tout d'abord; puis, ensuite, la vente de tous ses autres biens meubles et immeubles.

L'action personnelle hypothécaire, historiquement, juridiquement, est l'action par excellence résultant du contrat d'obligation et d'hypothèque.

"L'action en déclaration d'hypothèque n'en est qu'un adoucissement introduit par la coutume en faveur de celui qui ne doit pas personnellement, c'est-à-dire du tiers détenteur

"Notre jurisprudence a toujours admis, sans discussion, l'exercice de l'action personnelle hypothécaire, toujours si utile par la paralysie du droit d'aliénation qu'elle provoque, sous l'art. 2074 C.C., surtout nécessaire, pour l'exercice du privilège immobilier de l'art. 2013b, qui a l'action en déclaration d'hypothèque *a fortiori* a l'action personnelle hypothécaire.

"A notre sens, l'article 2013b n'est pas silencieux, puisqu'il dit, non pas que la créance personnelle, dont la prescription, indépendamment du privilège, est de cinq ans ou peut-être de trente ans, mais que le droit de préférence ou le privilège lui-même est prescrit par un an, fatalement, irrémédiablement, à moins qu'une poursuite ne soit prise dans l'année de l'enregistrement.

"Evidemment, c'est une poursuite, où il est question du privilège, qui étant en train de mourir s'adresse à la justice pour obtenir de celle-ci une prolongation de vie. Par cette action, il est sûr, une moins grande publicité ne doit être accordée au tiers-détenteur que par l'enregistrement concernant le privilège. L'action et le jugement sont donc des actes en continuation de privilège; ils sont, comme l'action en interruption de prescription, des

actes en dénonciation de l'ancien titre de droit réel, c'est à-dire de l'enregistrement du privilège.

"L'article 2013b ne peut créer, suivant la règle générale, qu'une action de la nature du droit qu'elle veut exercer. Or, ce droit est réel immobilier; donc, l'action est une action réelle, immobilière. Vide Garsonnet vol. 1er, p. 489, n. 292, et les auteurs.

"Mais que trouve-t-on dans le dossier, au sujet de l'action de Gay ?

"Une action sur compte, pour marchandises fournies et travaux faits, rue Sainte-Catherine, sans allusion à l'immeuble 528, ni à l'enregistrement du privilège sur cet immeuble, en décembre 1901.

"L'appelant, par la lecture de cette action, au greffe de la cour Supérieure, à Montréal, ne pouvait certainement pas croire que les intimés étaient encore désireux de faire valoir le privilège en question, éteint, d'après la loi, et après visite au bureau d'enregistrement, depuis le mois de décembre 1902.

"Pour nous, l'action exigée par l'article 2013b, c'est celle en dénonciation, en déclaration de privilège pour en assurer sa prolongation au-delà de l'an et jour.

"L'article 2013b ne nous dit pas le contraire; non plus la jurisprudence d'aucune de nos Cours. La prolongation de délai entre les parties ne vaut rien, dit le juge Doherty: "The privilege lapses, unless the prescribed proceedings are taken. Banque d'Hochelage and Stevens in Law Reports, 1900. p. 600." Mais l'histoire de la législation sur les privilèges dans notre droit, la législation comparée, les définitions des actions dans notre droit la nature des choses, l'art 2013b, nous forcent à conclure ainsi que nous faisons, que l'action pour prolonger la vie d'un privilège, doit parler de ce privilège à la justice, et que ce ne peut être qu'une action en déclaration de privilège comportant avis aux tiers-détenteurs, *lis pendens*,

comme dans l'Ontario, sous l'article 2074 du C.C., Les *Lex plus fovet liberationi quam obligationi*, dit Voet.

"Le second grief d'appel est, d'après nous, bien fondé."

JUGEMENT

"Procédant à rendre le jugement que la Cour de première instance aurait dû rendre,

"La Cour:—Attendu que l'appelant n'est poursuivi que comme tiers-détenteur de l'immeuble 528 du cadastre officiel du quartier Saint-Louis, à Montréal, en vertu d'un privilège de constructeur, enregistré sur le dit immeuble sept ans auparavant, soit en décembre 1901, par un nommé Charles Gay, pour une installation d'éclairage électrique valant \$1521.81, pour le compte de la compagnie de l'opéra comique de Montréal, l'avant-dernier auteur de l'appelant;

"Attendu que l'appelant n'a jamais pris à sa charge le paiement du dit privilège, enregistré en décembre 1901, puis cédé aux intimés, en septembre 1902, suivant transport finalement signifié à la débitrice et au tiers-détenteur en janvier 1908;

"Attendu que le jugement du 21 février 1902 n'a jamais été enregistré sur le dit immeuble, pour comporter hypothèque judiciaire;

"Considérant que l'action, en vertu de laquelle le dit jugement a été rendu, n'était qu'une action personnelle, mais non pas une action suivant l'article 2013b, en déclaration ou en prolongation de privilège nécessaire à en assurer la survivance et comportant mise en garde pour l'appelant de n'acheter le dit immeuble qu'à la charge de le dégrever du privilège existant en faveur des intimés;

"Considérant que, d'ailleurs, les intimés auraient pu se protéger en faisant enregistrer leur dit jugement sur le dit immeuble, aussi longtemps que celui-ci a été aux mains de la débitrice;

“Vu l'article 2013b et l'article 2074 du C.C.;

“Renverse le jugement de la Cour de première instance, rendu le 29 décembre 1910, maintient la défense de l'appelant; déclare le dit immeuble libre du dit privilège enregistré par le nommé Charles Gay; renvoie l'action des intimés avec dépens, tant devant cette Cour que devant la Cour de premier instance, distraits aux avocats de l'appelant.

Desaulniers et Vallée, avocats de l'appelant.

Foster, Martin, Mann, MacKinnon et Hackett, avocats des intimés.

* * *

NOTES.—*Autorités de l'appelant :*

Code civil, articles 12, 1018, 1207, 1209, 1215, 1218, 1241, 1571, 2013, 2013b, c, d, e, f, g, h, i, j, l, 2103, 2127;

Code de procédure civile, article 1177;

Canadian Winding Up Act 1886, sections 15, 31;

14 L. C. R., p. 421, *Alywin vs. Judah*;

1 R. L., p. 606, *Charlebois vs. Forsyth*;

3 R. L., p. 454, *Pacaud vs. Provencher*;

17 L. C. J., p. 70, *Pacaud vs. Beauchêne*;

14 Q. L. R., p. 357, *Grenier vs. Gauvreau*;

33 L. C. J., p. 74 *Prowse vs. Nicholson*;

3 R. L., p. 31, *McLennan vs. Martin*;

Beauchamp, Code civil, Jurisprudence sous l'article 1571;

Demers vs. Byrd, cour d'Appel, 24 décembre, 1907;

7 Revue de Jurisp., p. 297, *Dubeau vs. Sun Life Insurance Co.*;

Law Reports, House of Lords, 1903, *Kent vs. Soeurs de la Providence*.

NOTE

Dans la cause de *Coderre vs. Desfossés* rapportée dans la dernière livraison de *La Revue Légale* n. s. le nom de l'avocat du demandeur est “V. Ernest Fontaine, C.R.”, et non pas “J. A. Fontaine.”

COUR DE REVISION.

Terre à Peinture. — Vente Immobilière. — Interprétation. — Contrat. — Terme. — Domages. — Juridiction.

QUEBEC, 26 avril 1912.

LEMIEUX, A. J. C., CIMON, DORION.

DAME E. HOULE & VIR vs. LA BANQUE DE QUEBEC & AL.

JUGE.—1o. Que la vente du droit "de prendre, emporter et enlever la terre à peinture qui se trouve dans tel immeuble" est une vente immobilière, car elle est la vente de la mine même.

2o. Que l'acte qui stipule une somme globale moyennant laquelle la vente est consentie, et qui ne contient aucune restriction quant à la durée de cette vente, constitue une vente de mine et non simplement une vente de droit d'exploitation;

3o. Que les tribunaux n'ont pas juridiction pour fixer un terme à un contrat, quand les parties ont omis de le faire.

Code civil, articles 1165, 1544.

Lemieux, A. J. C.—"Cette cause revêt un caractère juridique spécial et presque unique.

"La demanderesse, Dame Houle, veuve en première noces de J. E. Clermont et maintenant épouse d'Augustin Vivier, conclut, par son action, à l'annulation d'un acte de vente se rapportant à une mine de peinture, parce que le minerai n'aurait pas été enlevé avec diligence par l'acheteur et, à défaut de l'annulation, à la fixation par

le tribunal d'un délai pendant lequel la balance du minerai qui se trouve sur la terre décrite dans la déclaration, soit enlevé.

"Cette concession de la mine a été faite par un acte qui sert de base à la présente action et qui a été consenti le 27 octobre 1892 par J. E. Clermont, l'auteur de la demanderesse, en faveur du nommé Spénard, l'auteur du défendeur Argall.

"Par cet acte de vente dont chacun des termes a sa valeur, Clermont a vendu, cédé, transporté et abandonné, de *ce jour à toujours*, avec garantie contre tous troubles, dettes, hypothèques et autres empêchements quelconques tant de droit que de fait, à Spénard:—le droit de prendre, emporter et enlever, de faire prendre, faire emporter et faire enlever, par lui-même, ses substituts ou représentants toute la terre à peinture naturelle, *natural paint mineral*, ou autres minéraux quelconques qui se trouvent ou font partie dans et sur un immeuble situé à Champlain, de deux arpents de front sur une profondeur désignée dans l'acte.

"Cette vente ou concession fut faite aux prix et conditions ci-après énumérés:

"1.—L'acquéreur aura le droit de passage tant à pied qu'en voiture, et en toutes saisons, pour communiquer du chemin de front à la terre à peinture présentement vendue et ce tant pour lui que pour ses substituts et sans payer loyer;

"2.—Le vendeur accorde à l'acquéreur, ses substituts ou représentants, le droit de faire des bâtisses et constructions nécessaires pour l'exploitation de la terre à peinture naturelle ou autres minéraux, s'il s'en trouve sur la terre en question;

"3.—Le vendeur s'engage d'enclorre, à ses frais et dépens, les parts ou parties de terre à peinture qui seront exploitées par l'acquéreur sans que ce dernier y ait

“aucune obligation et aussi sans responsabilité de ce dernier pour accident quelconque qui pourrait arriver par défaut des clôtures et sans exiger aucun loyer ni redevance;

“4.—Pour le prix et somme de \$300.00 payables par installements, tel que dit en l’acte ”

“Les questions à déterminer d’après la contestation liée sont les suivantes:

“Argall ou son auteur ont-ils acheté la mine de peinture en question ou seulement l’exploitation de cette mine ?

“Quelle est la différence entre la vente d’une mine et de l’exploitation de cette mine et les conséquences de cette différence pour les parties ?

“D’après la nature du contrat, l’exploitation passée de la mine, la quantité du minerai qui reste dans le sol, est-il possible en loi ou d’annuler l’acte de vente pour défaut par l’acheteur d’avoir enlevé le minerai avec diligence ou de fixer un délai pendant lequel l’acheteur de la mine *deura enlever* la balance du minerai ?

“*Première question*:—Argall ou son auteur (nous parlerons toujours d’Argall) a-t-il bien acheté la propriété ou l’exploitation de la mine ?

“Cette question est importante, car s’il n’y avait pas de différence entre la vente et l’exploitation de la mine, il serait plus facile d’adjudger sur les prétentions respectives des parties.

“Argall, d’un côté, soutient qu’il a acheté la mine, que l’acte de vente ci-dessus relaté l’a constitué propriétaire irrévocable et perpétuel de cette mine avec droit d’en disposer comme bon lui semblera.

“D’autre part, la demanderesse Houle, veuve Clermont prétend que Argall n’a acquis que le droit d’exploitation de la mine, que ce droit est de sa nature mobilier et que, partant, il est tenu en loi d’enlever et de retirer, dans un délai à être fixé par le tribunal, la balance du minerai qui reste dans la terre ci-dessus décrite.

La demanderesse fonde ses prétentions sur les articles 1544 et 1165 Code civil.

“L'article 1544 dit que “dans la vente de choses mobilières, l'acheteur est tenu de les livrer au temps et au lieu ou elles sont livrables. . . S'il n'y a pas de stipulations à cet égard, après que l'acheteur a été mis en demeure, en la manière portée au titre des Obligations.”

“Nous dirons de suite que la doctrine et de nombreux arrêts rendus en France et particulièrement par la cour de Cassation ont établi et consacré la distinction juridique qu'il y a entre la vente d'une mine, qui constitue un droit immobilier, et l'exploitation de telle mine, qui n'établit qu'un droit mobilier.

“*Dalloz, R. J. 22 p. 16 No. 2863*, enseigne que l'exploitation d'une mine implique trois propriétés fort distinctes: la mine elle-même, la redevance à payer par le concessionnaire ou propriétaire du sol et le sol. Ces propriétés sont toutes également susceptibles de faire l'objet de conventions et de transmissions entre particuliers.

“2869.—“Quant à la mine elle-même, elle constitue une propriété immobilière comme le sol ou la surface et conserve ce caractère encore qu'elle se trouve divisée entre les mains de divers propriétaires. Mais il faut considérer la mine ou la concession qui en est faite du droit de l'exploiter. Ce dernier droit, se résumant dans le profit pécuniaire qui est le but de l'exploitation, est purement mobilier par cela même.”

“Sur le même sujet, *Laurent*, qui ne fait que traduire la pensée des auteurs, s'explique comme suit (5 page 504, No. 407) ; “Lorsque la terre renferme des substances minérales ou fossiles, on distingue trois sortes de propriétés: la surface, la mine et la redevance. Quant à la surface, elle constitue le sol lequel est essentiellement

“immeuble. La loi dit aussi que la mine est immeuble, “mais il y a cette différence entre la mine et le sol que la “mine se compose de substances qui, par elles-mêmes, “sont meubles, qui sont destinées à être mobilisées bien “que la nature les ait incorporées au sol. En ce sens, “elles sont distinctes du sol qui les contient. La vente “du sol, parcequ’il comprend la mine, est immobilière “même quant à la mine, puisque la mine est considérée comme faisant corps avec le sol. Mais si c’est le droit “d’exploiter la mine qui est l’objet du contrat, la mine “devient mobilière, puisqu’on la considère comme devant “être détachée du sol. Or, dès qu’elle ne se confond plus “avec le sol, elle est mobilière.”

“C’est d’ailleurs la doctrine de notre Code parlant des immeubles et de ce qui s’y incorpore, article 414, qui dit que “la propriété du sol emporte la propriété du dessus “et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessous “toutes les constructions et fouilles qu’il juge à propos et “tirer de ces fouilles tous les produits qu’elles peuvent “fournir, sauf les modifications résultant des lois et “règlements relatifs aux mines.”

“Les règlements relatifs aux mines, que l’on trouve dans les Statuts Révisés de 1888 et de 1909 section 1424 de 1888 et 2099 de 2101, reconnaissant la distinction ci-dessus.

“Pour découvrir si la vente en question est une vente de la mine ou de l’exploitation de la mine en question, il nous faut apprécier le caractère, la nature et la valeur de la mine, de la propriété sur laquelle elle repose, le mode d’exploitation de cette mine et les circonstances dans lesquelles la vente a eu lieu. Dans l’espèce, comme dans bien d’autres, ce n’est pas seulement dans la qualification donnée à un acte par les parties qu’il faut chercher son véritable caractère, mais surtout dans les stipulations mêmes de l’acte et dans la nature des choses qui en font l’objet.

“En 1892, date de l'acte discuté, l'exploitation de mines à peinture était inconnue à Champlain et dans les environs. Depuis, plusieurs gisements ont été découverts et acquis par différents propriétaires.

“A l'origine, comme c'est souvent le cas, l'exploitation de ces mines de peinture a été plutôt lente. Ce n'est qu'avec le temps et les connaissances de ce nouveau produit que l'exploitation a pris quelque importance.

“On peut dire, d'après la preuve, que l'exploitation de ces mines et en particulier de celle en question n'a pris de développement qu'en 1903, date vers laquelle Argall a été mis aux droits de l'acquéreur Spénard.

“Depuis 1903, Argall a extrait en moyenne de 1000 à 1500 tonnes par année. L'extraction du minerai doit se faire et se fait d'après les commandes reçues et au fur et à mesure que telles commandes sont données. Il n'est pas possible, à moins de pertes, d'extraire à l'avance, d'emmagasiner, de mettre en défaut ou en réserve une grande quantité de ce minerai. L'exploitation se fait donc graduellement et de la façon suivante: en enlevant d'abord la surface du sol et une légère couche de terre qui couvre le minerai. Il n'est pas nécessaire de faire de fouilles profondes pour l'atteindre. Il est impossible d'enlever, chaque année, au même endroit la peinture à une profondeur de plus de deux ou trois pieds, vu que ce minerai est humide, spongieux et argileux et que hommes et chevaux n'y peuvent travailler sans y enfoncer. L'année suivante, alors que le temps a séché le terrain découvert, les travaux peuvent être repris au même endroit et ainsi de suite chaque année, jusqu'à une profondeur totale qui n'est pas uniforme et qui est variable de sept à douze pieds.

“Le terrain ou la surface du sol à l'état naturel recouvrant le minerai est absolument inculte et improductive tant que la peinture n'a pas été enlevée. Après

l'extraction de la peinture, le terrain devient un peu fertile et utilisable au moins comme pacage et terre à foin.

"Toute la partie de terre vendue par le contrat de 1892, au prix de \$300.00 n'avait de valeur que par la peinture qui s'y trouvait. Ce terrain ne paraît guère avoir été auparavant utilisé.

"Voilà les circonstances les plus saillantes qui se rapportent au contrat en question

"Le juge de première instance a refusé d'annuler le contrat et aussi de fixer un délai dans lequel Argall serait tenu d'enlever la balance du minerai, de la terre en question et les motifs du premier jugement sont que Argall exploite la terre à peinture depuis plusieurs années, suivant les besoins de son commerce et en conformité avec les dispositions contenues dans l'acte; que Argall avait le droit d'exploiter la terre à peinture tant qu'il y en aurait et qu'il n'est pas loisible au tribunal de fixer un terme ou délai pour mettre fin à cette exploitation; que les demandeurs n'avaient pas prouvé les dommages réclamés par l'action et qu'ils prétendent avoir été causés au terrain en question par l'exploitation de la mine.

"Nous concluons dans les motifs de ce jugement et voici les raisons additionnelles à son appui:

"L'acte a cédé un droit de mine qui ne pouvait être exercé sans la concession de toute la surface du sol sur une étendue considérable recouvrant la mine.

"La mine en question n'est pas exploitée comme le sont bien des mines, c'est à savoir, dans le fonds et le tréfonds de la terre. Tout le minerai est enlevé ou extrait par une ou des fosses ou puits pratiqués à distance les uns des autres.

"La mine en question s'étend sur tout le terrain et la concession de cette mine comportait celle du sol la recouvrant.

“Cette particularité de la vente concédant la surface du sol et la mine comportait une aliénation de la mine avec le fonds et lui donnait quelque peu le caractère de vente immobilière.

“Le second élément immobilier que nous trouvons dans l’acte et qui nous aide à l’interpréter comme étant une vente de la mine, c’est qu’elle est faite pour un prix fixe et déterminé. Il n’y est pas question de location ni de redevance suivant la distinction faite à ce sujet par Dalloz et Laurent.

“En troisième lieu l’acte est fait sans restriction quant au temps et à la durée de prendre et enlever la peinture; partant, il a le caractère de perpétuité qui comporte la vente. Si c’est la vente perpétuelle du droit de prendre et enlever la peinture, il est impossible de conclure autrement que c’est la vente de la mine, c’est-à-dire le droit de prendre cette peinture tant qu’il y en aura et quand bon semblera à l’acheteur de la prendre. En d’autres termes, l’acheteur a droit de disposer de cette mine à son gré et volonté.

“Il y a d’ailleurs dans l’acte des termes caractéristiques qui font ressortir la nature immobilière de la vente et son caractère de Perpétuité

“En effet l’acte s’exprime comme suit: “Le vendeur cède, transporte et abandonne *de ce jour et à toujours* à l’acheteur, le droit de prendre, emporter et enlever toute la terre à peinture naturelle.”

“Dans les circonstances, ces termes *de ce jour à toujours* ne peuvent pas être considérés comme du surplusage ou comme une simple formule n’ayant aucun sens. Ils ont une valeur littérale qui exprime une durée et un espace de temps et non pas, tel que prétendu par les demandeurs, seulement la volonté irrévocable du vendeur de vendre.

“Si l’acte eût stipulé que la vente était faite “de ce jour à de dix ou vingt ans,” toute difficulté serait écartée,

car il comprendrait un délai pendant lequel l'acheteur devait exercer son droit. Pourquoi le même acte deviendrait-il ambigu et équivoque lorsqu'il exprime une idée de perpétuité. Ces mots "de ce jour et à toujours," écarte, à notre avis, toute idée de restriction quant au délai et au temps et disent et veulent dire, suivant les lexicographes (Littre et Larousse): sans changement possible, d'une façon définitive et irrévocable, pour toujours sans retour

"Nous ne croyons pas qu'il soit entré dans la pensée des parties, lors de l'acte, que la concession du droit de mine devait être limitée. A cette époque, la terre était sans valeur et il ne paraît pas que le vendeur eut l'espérance d'utiliser cette terre après l'enlèvement de la peinture, ainsi que l'évènement l'a démontré.

"D'ailleurs, dans tous les pays, en France et ici, les concessions de mine sont généralement perpétuelles et ce pour des causes d'utilité d'intérêt public.

"Voici les remarques que l'on trouve à ce sujet dans *Fuzier Herman (27 Vo. Mines No. 417)*:—"Pour que les mines soient bien exploitées, pour qu'elles soient l'objet du soin assidu de celui qui les occupe, pour qu'il multiplie les fouilles d'exploitation, pour qu'il ne sacrifie pas à l'intérêt du présent l'espoir de l'avenir, l'avantage de la société à ses spéculations personnelles, il faut que les mines cessent d'être des propriétés précaire, incertaines, non définies. Il faut en faire des propriétés auxquelles toutes les définitions du Code civil puissent s'appliquer. Aussi, les mines seront désormais une propriété perpétuelle."

"Nous concluons donc que c'est le droit de mine et la mine elle-même qui ont été vendus et non pas le simple droit de l'exploiter

"En supposant qu'il serait possible d'interpréter l'acte non comme une vente de la mine, mais de l'ex-

exploitation de cette mine, est-il possible, dans la présente instance d'assigner un délai à l'acheteur pendant lequel il devra enlever la balance du minerai.

"Bien que, par leur action, ils demandent à ce qu'un délai de trente jours soit donné à Argall par la Cour, les demandeurs nous ont dit, à l'audience, que la Cour pouvait fixer ce délai à dix, quinze et même vingt ans.

"La chose est-elle possible ?

"La preuve a démontré qu'il y avait, dans l'espace de terrain vendu une quantité considérable de peinture, des experts ou ingénieurs entendus sur ce sujet ont dit, les uns qu'il y en avait à peu près 13,000 à 15,000 tonnes, les autres, au delà de 100,000 tonnes et enfin, Obalski, l'expert nommé d'office par la Cour et dont l'opinion offre le plus de crédit, a fait rapport qu'il y en avait encore 25,000 tonnes.

"On doit se rappeler qu'il a été prouvé que l'exploitation de la peinture se faisait tant par Argall que par les autres exploiters de mine, au fur et à mesure que les commandes étaient données et que c'était ainsi qu'il avait toujours procédé à l'exploitation de la mine et qu'il n'est pas possible d'agir autrement, au moins d'une façon profitable.

"Dans ces conditions, il peut arriver que, pour des raisons imprévues, par suite de nouvelles exploitations ou de traitements perfectionnés du même minerai Argall ne reçoive pas de commandes pendant une année ou deux ou en reçoive peu. Nous rappellerons aussi que la moyenne annuelle de l'extraction de la peinture a été de 1000 à 1500 tonnes par année. Dans ces conditions, il s'écoulerait au moins une vingtaine d'années avant que l'on puisse dire, avec un semblant d'exactitude, que la mine sera épuisée. Il ne serait pas raisonnable dans ces conditions de fixer, au préalable, un délai pendant lequel Argall serait tenu d'enlever la balance de la mine.

“Dans la cause de Bégin *vs.* Carrière (33 R. J. O. P. 1) confirmé en Appel, nous avons exprimé l’opinion que les tribunaux sont généralement sans juridiction pour imposer un terme ou délai pour l’exécution d’une obligation contractuelle, lorsqu’il y a eu aucune telle stipulation entre les parties au contrat. Et nous avons ajouté qu’en agir autrement serait substitué l’action judiciaire aux droits et à la volonté des parties et que pareille intervention procéderait de l’arbitraire, écueil que les tribunaux doivent éviter.

“Nous partageons aussi l’opinion de la première Cour à l’effet que la réclamation pour dommages qu’Argall aurait causés à la terre en question dans le cours de l’exploitation de la mine, est sans fondement.

“Les dommages, au dire de la demanderesse, auraient été causés à la clôture et aux fossés sur la terre. Quant à la clôture, l’acte de vente stipulait que le vendeur n’aurait aucun recours pour tels dommages et la prépondérance de la preuve à démontré qu’aucun dommage n’avait été occasionné aux fossés de la terre. Nous sommes pour confirmer.

Guillet & Lord, procureurs des Demandeurs.
P. N. Martel, C. R., procureur des Défendeurs.

* * *

NOTES.—*Autorités citées par les Appelants:* 9 Demolombe, No. 160:

No. 10. Nous devons considérer comme mobilière:

1o. La vente d’une coupe de bois;

2o. La vente du droit d’exploiter une carrière, ou plus généralement la vente des matières minérales non encore extraites, mais destinées à l’être, même jusqu’à l’entier épuisement.

Dans le même sens, voir: 5 Laurent, Nos. 407, 427; 25 Laurent, No. 8; Fuzier-Herman, Répert., Vo. Mines, Minières et Carrières, No. 1833; Beaudry-Lacantinerie, Des Biens, Nos. 48 et suivants.

Art. 1544 C.C.: Dans la vente des choses mobilières, l’acheteur est tenu de les enlever au temps et au lieu où ils sont livrables, etc.

Voir: 2 Troplong, Vente, Nos. 379, 681, 682; Pothier, Vente, No. 290; 7 Mignault 150, 151; Guillouard, Vente, Nos. 628, 629, 631; Dalloz, Répert., Vo. Vente, Nos. 1395 à 1411; 24 Laurent, Nos. 309, 311.

Bégin vs. Carrier, 33 C. S. I.

Lemieux, J.:—Nous concevons que si le bois dans la forêt avait été acheté comme bois de construction, *c. a. d.*, comme bois de commerce, et que cette vente eut été faite sans stipulation de délai, en pareil cas les tribunaux auront quelquefois le pouvoir de fixer le délai de la coupe ou de la livraison.

Dolan vs. Baker, 10 O. L. R. 259:

In 1889, the plaintiff contracted with the defendant B., by an instrument under seal, to sell to the latter certain kinds of timber from the plaintiff's land, "now upon" the lots described, and so much thereof as the purchaser might see fit to cut and remove, with the right of entry "at all times" until removed, the timber removed to be paid at certain specified prices.

Held:—That the agreement being silent as to the duration of the right to cut and remove, it must be exercised within a reasonable time, and B. and his assigns not having attempted to exercise the right until 1903, should be enjoined from doing so.

Dans le même sens; *Beatty vs. Mathewson*, 40 C. S. C. 557.

Autorités citées par les Intimés: Les parties ont interprété l'acte de vente de Spénard à Argall comme une vente immobilière.

27 C.S.C. 102-147.

20 C.S.C. 20.

COUR D'APPEL.

**Résponsabilité. — Flottage de bois. — Entrepreneur
à forfait. — Préposé.**

QUEBEC, 26 février 1912

**ARCHAMBAULT, J. C., TRENHOLME, LAVERGNE, CROSS ET
CAROLL, J. J., DISSIDENTS.**

DONAL FRASER & AL. vs. ALPHONSE DUMONT.

JUGE.—1o. Que bien qu'en principe, lorsqu'une personne ne peut exercer un droit qu'à la condition de payer les dommages qui peuvent en résulter, elle ne puisse se soustraire à sa responsabilité en exerçant son droit par un tiers, et malgré les articles 2256 et 7349 S. R. Q., (1909), toute personne peut se servir d'une manière absolue et sans conditions, des cours d'eau pour le flottage du bois, et la personne qui exerce ce droit ne peut être tenue responsable des dommages causés par ce flottage de bois que si elle cause ces dommages par sa faute ou par celle de son préposé;

2o. Que dans une entreprise donnée à forfait, l'entrepreneur n'est pas le préposé du propriétaire à moins que celui-ci ne se soit réservé la conduite et la direction de l'ouvrage, et il s'ensuit que le propriétaire, en vertu de l'article 7298 des mêmes statuts n'est pas responsable des dommages que peut causer l'entrepreneur en exécutant un contrat.

Code civil, article 1053.

S. R. Q., articles 2256, 7298, 7349.

L'intimé a poursuivi les appelants en dommages pour \$4,999.00 parce qu'en faisant la décente et le flottage de

leurs bois sur la rivière Cabano, en 1910, ils lui auraient causé des dommages en détournant le cours de l'eau par l'amoncellement de leurs billots.

Les défendeurs plaident d'abord qu'ils ont donné le flottage de leur bois à la Cabano Driving Association à l'entreprise, à prix fait; que cette dernière a transporté son [contrat aux nommés Fraser et Guérette; et que si des dommages ont été causés les entrepreneurs seuls sont responsables. Et en deuxième lieu, que si l'intimé a souffert des dommages ils sont dus à sa propre faute

La cour Supérieure, ayant trouvé les deux parties en faute, partagea les dommages et condamna les défendeurs pour leur part à \$2,500.00

La cour d'Appel a renversé ce jugement sur le premier point. Voici les notes du jugement de M. le juge en chef Archambault:

Archambault, J. C.:—"L'appel est d'un jugement qui a condamné les appelants à payer \$2,500.00 de dommages à l'intimé.

"L'intimé est propriétaire d'écluses, de moulins, et d'autres propriétés, sur la rivière Cabano, dans le comté de Témiscouata.

"Les appelants sont des marchands de bois, qui ont des limites à bois dans le haut de cette rivière.

"L'intimé prétend qu'en faisant la descente et le flottage de leur bois, dans la rivière, en avril 1910, ils auraient causé, par leur faute et négligence, et celle de leurs employés ou proposés, un amoncellement de billots sur les piliers d'un pont situé en bas de son écluse, que cet amoncellement aurait produit un débordement de la rivière de son lit, et lui aurait occasionné des dommages considérables, qu'il réduit à la somme de \$4,990.00.

"La Cour de première instance a trouvé qu'en effet les appelants ont été en faute, dans l'occasion en question;

mais que l'intimé a été lui-même en faute; et elle a, en conséquence, partagé les dommages, et condamné les appelants à payer à l'intimé une somme de \$2,500.00.

“Les appelants prétendent qu'ils ne sont pas responsables des dommages soufferts par l'intimé: 1o. parce qu'ils n'ont pas fait eux-mêmes le flottage du bois en question; et 2o. parce que l'intimé a été lui-même la cause unique des dommages qu'il a soufferts.

“Je suis d'opinion que les appelants ont raison sur le premier point; et, par conséquent, je ne m'occuperai pas du deuxième.

“Comme je l'ai dit plus haut, les appelants sont détenteurs de limites à bois dans le haut de la rivière Cabano.

“Plusieurs autres marchands de bois possèdent aussi des limites dans la même région.

“Le bois qui a causé les dommages dont se plaint l'intimé appartenant à ces divers marchands. Les appelants n'en avaient eux-mêmes qu'une très petite quantité, environ deux à trois cents billots sur un flottage de sept à huit mille billots.

“Le flottage de tout ce bois devait être fait par une compagnie incorporée sous le nom de “Cabano Log Driving Association.”

“Depuis plusieurs années cette compagnie s'est chargée de faire le flottage du bois des divers intéressés dans les limites à bois du haut de la rivière Cabano.

“Elle donnait ordinairement ce flottage à l'entreprise.

“En 1910, la compagnie fit comme d'habitude. Elle donna le contrat du flottage des billots, pour le prix de 80 cents le mille pieds carrés.

“Le contrat fut adjugé à Archibald Fraser, qui l'accepta pour un nommé Olivier Guérette. Celui-ci était obligé d'être à Québec ce jour-là, et il avait téléphoné à Fraser de tâcher de l'avoir pour lui, aux meilleurs conditions possibles pour lui permettre de faire un profit raisonnable avec ce contrat.

“C'est, en effet, Guérette qui a fait le flottage en question.

“Dans les circonstances, je suis d'opinion que les appelants ne sauraient être tenus responsables des dommages qui ont pu être causés dans la descente des billots par la faute ou la négligence de l'entrepreneur des travaux.

“Lorsque des travaux sont donnés à l'entreprise à forfait, les dommages causés par l'entrepreneur n'engagent pas la responsabilité de celui qui a donné l'entreprise

“Cette Cour l'a elle même décidé, il n'y a pas longtemps, dans deux causes; celle de Karangat vs La Banque des Cantons de l'Est, rapportée au 17 B. R. p. 232; et celle de O'Brien & Hibbard vs. Jean Poisson, jugée en 1910, ici, à Québec, et qui n'est pas rapportée.

“Les auteurs sont unanimes, je crois, pour enseigner cette doctrine.

“Le propriétaire n'est responsable que s'il s'est réservé la conduite et la direction de l'ouvrage; autrement, l'entrepreneur n'est pas son préposé.

“Un commettant est bien responsable, à la vérité, des dommages causés par la faute de son préposé; mais lorsqu'il s'agit d'une entreprise donnée à forfait, l'entrepreneur n'est pas le préposé du propriétaire.

“L'intimé ne conteste pas ce principe. Seulement, il prétend qu'il ne s'applique pas à l'espèce.

“D'après l'intimé, le flottage du bois dans les rivières n'est permis qu'à la condition de payer les dommages que l'exercice de ce droit peut occasionner.

“L'intimé invoque à l'appui de cette prétention l'art. 7349 des Statuts Refondus de Québec de 1909, qui déclare qu'il est permis de faire usage des rivières et cours d'eau pour le transport du bois, mais à la charge de réparer aussitôt les dommages résultant de l'exercice de ce droit.

“Il y a aussi l’art. 2256 des mêmes statuts, qui déclare que les porteurs de permis de coupe de bois ont le droit de se servir des cours d’eau pour le transport de leur bois à condition de réparer les dommages résultant de l’exercice de ce droit.

“Si nous n’avions que ces deux dispositions dans nos lois, je serais enclin à croire que l’intimé a raison en principe. Lorsqu’une personne ne peut exercer un droit qu’à la condition de payer les dommages qui peuvent en résulter, elle ne saurait se soustraire à sa responsabilité en exerçant son droit par l’entremise d’un tiers. C’est ce que la cour Supérieure a décidé dans la cause de *Dickey vs. Campbell* (34 *Suprême*, p. 265).

“C’est aussi l’opinion exprimée par l’honorable juge en chef, Lemieux, dans la cause du club de chasse et de pêche de *Ouiatchouan vs. La Compagnie de pulpe de Ouiatchouan* (31 *cour Supérieure*, p. 140).

“Mais nous n’avons pas seulement les arts 2256 et 7349 des Statuts Refondus pour nous guider dans la matière.

“Nous avons en outre l’art. 7298 qui confère un droit absolu de se servir des cours d’eau pour le transport du bois.

“Cet article est dans les termes suivants:

“Sujet aux dispositions du présent paragraphe, il est permis, lors de la crue des eaux, au printemps, en été et en automne, à toute personne, société ou compagnie de faire flotter et descendre les bois, radeaux et embarcations, dans les rivières, lacs, étangs, criques et cours d’eau dans cette province.”

“Cette disposition, on le voit, est absolue. Le droit de se servir des cours d’eau pour le transport du bois n’est pas soumis à la condition de payer les dommages qui résultent de l’exercice de ce droit, comme le veulent les arts. 2256 et 7349. On peut faire usage d’un cours d’eau comme d’un chemin public. C’est une voie de communi-

cation dont tout le monde a le droit de se servir pour le transport du bois.

“La disposition de l’art. 7298 a été introduite dans notre droit en 1890, par le statut 54 Vict. ch. 25.

“Les dispositions des arts. 2256 et 7349 remontent à 1857.

“Le statut 20 Vict. Ch. 40, passé en 1857, édicte, pour la première fois, qu’il sera permis de faire usage des cours d’eau pour le transport de toute espèce de bois, “mais seulement à la charge de réparer aussitôt tous “dommages résultant de l’exercice de ce droit, ainsi que “les clôtures, égouts, ou fossés qui auront été endommagés.”

“Cette disposition fut, plus tard, reproduite dans les Statuts Refondus du Bas-Canada de 1860, ch. 26; puis, dans les Statuts Refondus de Québec de 1888, art. 5551; et enfin dans les Statuts de 1909.

“Comment a-t-on pu la laisser subsister dans nos lois après le statut 54 Vict. ch. 25 ? Je ne puis le comprendre.

“Dans tous les cas, le statut 54 Vict. ch. 25 a aussi été reproduit à l’art. 7298 des Statuts Refondus de 1909; et il confère d’une manière absolue le droit de se servir des cours d’eau pour le transport du bois.

“Dès lors, la personne qui exerce ce droit ne peut être tenue responsable en dommages que si elle cause ces dommages par sa faute, ou par celle de son préposé.

“C’est bien ainsi que le juge-en-chef Taschereau, de la cour Suprême, a posé la question dans a cause de *Diki vs. Campbell*

“Voici ce qu’il dit:

“There are no doubt cases whereby it is held, and we “may assume it to be the law as a general rule, that when “any one employs an independant contractor to do a “lawful work he is not responsible for damages caused by “the colateral negligence of the contractor. But there

“is no question of negligence in this case. The statute
“imposes upon the appellant the liability to all the dam-
“ages that follow his exercise of the right thereby given
“to him whether he exercised all the care and dilligence
“possible to avoid such damages or not. It cannot be
“that any one who intends to carry on operations which
“though lawful, are of a nature to cause damages for
“which the law makes him liable, could have it in his
“power to get rid of the risks of such damages, and of
“his liability therefore by simply having the operations
“put into execution by a contractor.”

“Comme on le voit, la raison du jugement dans cette cause, c'est que le défendeur ne pouvait exercer son droit qu'à la condition de payer les dommages qui en résulteraient. Le juge Taschereau insiste sur ce point, et il est évident que la décision eût été différente s'il s'était agi d'un droit absolu, comme dans le cas actuel. La responsabilité n'aurait pu exister que dans le cas de faute personnelle, ou de faute d'un employé ou d'un préposé.

“D'ailleurs, c'est bien ainsi que l'intimé lui-même l'a compris. La présente action est basée sur la faute, et non sur une responsabilité qui existerait même en dehors de toute faute.

“Il en est de même du jugement de la Cour de première instance. Il ne déclare pas que les appelants étaient responsables dans tous les cas des dommages causés par le flottage de leur bois. Les appelants ont été condamnés à payer une partie des dommages, parce que la Cour était d'opinion que le flottage du bois s'est fait sous le contrôle des appelants, qu'il y a eu faute dans l'exécution de l'ouvrage, et que les appelants sont responsables de cette faute.

Comme nous l'avons vu, la “Cabano Log Driving Association” fait, depuis plusieurs années, le flottage du bois dans la rivière Cabano, pour le compte des différents in-

téressés, et elle donne ce flottage à l'entreprise. En 1910, elle a donné l'entreprise à Archibald Fraser qui agissait pour Olivier Guérette; et c'est celui-ci qui a fait le flottage du bois.

"L'intimé prétend que la "Cabano Log-Driving Association" n'avait pas le pouvoir d'entreprendre le flottage du bois dans la rivière, qu'elle est insolvable; que ce sont les propriétaires de limites à bois qui ont agi sous le nom de cette association, dont l'existence est d'ailleurs fictive; qu'Archibald Fraser a agi pour eux, et non pour Guérette; que celui-ci est aussi insolvable; et que, d'ailleurs, il a lui-même agi sous le contrôle des différents propriétaires du bois qui a été flotté.

"Je ne vois réellement pas en quoi la question de solvabilité de la compagnie, ou de Guérette, peut affecter la cause.

"La question est de savoir si le flottage a été fait par une personne dont la faute obligeait les appelants, ou, en d'autres termes, par un préposé des appelants.

"Je comprends que les appelants pourraient être tenus responsables s'ils avaient fait le choix d'un entrepreneur inexpérimenté, incapable de faire l'ouvrage d'une manière convenable. Ils seraient alors responsables de leur propre faute.

"Mais je ne puis concevoir aucun principe, et je ne connais aucun texte de loi, qui rende le propriétaire responsable de la faute d'un entrepreneur à forfait, lorsque cet entrepreneur est insolvable.

"La question pour moi est de savoir si l'entrepreneur est ou non sous le contrôle du propriétaire.

"Dans l'espèce, il me paraît certain que l'entreprise a été donnée à forfait à Guérette. La preuve est complète sur ce point.

"On a demandé à Guérette:

"Vous aviez entrepris ça à forfait, n'est-ce pas ?

“Et il répond:

“Oui, monsieur.”

Q.—“Qui commandait les hommes là, pour la drave ?

R.—“C’est moi-même; je commandais les hommes, et “j’avais placé des “boss” de place en place, qui avaient le “contrôle sur chaque gagne d’homme, moi je commandais “les “boss” moi-même.”

Q.—“Et vous-même, pour conduire l’entreprise de votre “drave, aviez-vous des ordres à recevoir de “quelqu’un ?”

R.—“Non, monsieur, pas du tout.”

Q.—“Et alors ça se faisait sous votre entière responsabilité ?”

R.—“Oui.”

Q.—(Par la Cour): “A vos frais et dépens ?”

R.—“Oui, monsieur.”

“Guérette avait l’entreprise à 80 cents du cent mille pieds; les appelants n’avaient rien à voir à la drave; le contrat avait été donné à Guérette, non par les appelants, mais par la “Cabano Log-Driving Association.”

“Je ne vois pas en vertu de quel principe de droit les appelants pourraient être tenus responsables d’une faute qui a été commise ni par eux, ni par leur préposé.

“Les dommages paraissent avoir été causés parce qu’une écluse appartenant à l’association aurait cédé partiellement; parce qu’une estacade appartenant aussi à l’association aurait été emportée; parce que l’intimé aurait lui-même fait dans la rivière des travaux et des constructions qui ont contribué à l’accident; et parce que Guérette et ses hommes ont été imprudents et négligents.

“Les appelants ont été complètement étrangers à ces diverses causes de l’accident. Les constructions qui avaient été faites dans la rivière ne leur appartenaient pas, Guérette n’a pas été préposé par eux au flottage du bois. Ils n’avaient aucun contrôle sur lui.

“Les éléments de la responsabilité font absolument défaut en tant qu'ils sont concernés

“Ce n'est certainement pas le fait qu'ils étaient propriétaires de deux ou trois cents billots parmi le bois transporté, qui peut engendrer leur responsabilité.

“L'association avait-elle le pouvoir d'entreprendre le flottage du bois ?

“Cette question, dans mon humble opinion, ne saurait influencer le sort de la cause.

“Comme question de fait, c'est Olivier Guérette qui a fait le flottage, ainsi que je l'ai déjà dit. Il en a eu le contrat à forfait. C'est lui seul qui est responsable des fautes qui ont pu être commises dans l'exécution du contrat.

“Que la compagnie ait le droit d'entreprendre elle-même le flottage, peu importe. Les appelants ne sauraient être tenus responsables des fautes commises par Guérette dans l'exécution du contrat que la compagnie lui a donné à exécuter, même si les lettres-patentes ne confèrent pas à la compagnie le pouvoir de faire le flottage et la descente du bois.

“Pour ces diverses raisons je suis d'opinion de maintenir l'appel avec dépens.”

Taschereau, Roy, Cannon, Parent et Fitzpatrick, avocats des appelants.

Lapointe et Stein, avocats de l'intimé.

* * *

NOTES.—*Autorités citées par les appelants:* Code civil, articles 400, 424, 427, 2213; Code municipal, articles 868, 879, 891; Béliveau *vs.* Levasseur, 1 R. L. 720; Vézina *vs.* Drummond Lumber Co., R. J. Q. 20 C. S. 492, 496; McBain Carlisle, 19 J. 276; Tourville Lumber Co., *vs.* Dansereau, R. J. Q., 29 C. S. 127; Price *vs.* Tanguay, R. J. Q., 14 B. R. 513; R. C. Sup. 657. Atkinson *vs.* Couture, R. J. Q. 2 C. S. 46; Pierce *vs.* McConville, 5. R. J., 535; Laurin *vs.* Lake Oseau Lumber Co., 6 R. J., 49; Tourville *vs.* Ritchie, 3. L. C. J., 312; Bourke *vs.* Farwell, 3. R. L. 700.

Autorités cités par l'intimé: Le club de chasse et de pêche de Quiatchouan *vs.* La Compagnie de Pulpe de Quiatchouan, R. J.Q., 31 C. S. 133; Dickey *vs.* Campbell, 34 R. C. Sup. 265.

COURT OF APPEALS.

Insurance. — Renewal of Policy. — Agent. — Correspondence. — Third Party.

MONTREAL, 15th March, 1912.

ARCHAMBAULT, C. J., TRENHOLME, LAVERGNE, CROSS, CARROLL, J. J.

ANGLO-AMERICAN LIFE ASSURANCE CO. *vs.* LE BARON.

HELD.—That where an insured made an application for the renewal of his policy to the agent of an insurance company who had then ceased to represent the said company, and where this latter having received from the agent the following letter: "I beg to endorse application for \$4,000.00, renewing policy No. 108509, G. A. LeBaron, esquire. Kindly let me have this policy as soon as possible and greatly oblige", answered: "We are in receipt of your application in the name of G. A. LeBaron for which we thank you, and the policy will be sent to you as soon as possible," there was, as between the company and the applicant, a valid agreement to renew the policy and his property was properly insured by the agent who was held an authorized representative of the company as far as third parties were concerned.

Civil Code, articles 1755, 2481.

"Glen Villa" was run as a summer hotel, and the respondent, during the year 1908, had obtained a policy of insurance for \$4,000.00, from the appellant, through the appellant's then agents Martin & Davidson, of Sherbrooke, which policy expired on the 15th of September, 1908. At that time the firm of Martin & Davidson, were the Agents of the Appellant Company.

On the 8th of January, 1909, the agency of Martin & Davidson to act for the Appellant was cancelled and they were requested to return their interim receipt books and supplies, which request they complied with.

Mr. Davidson asked Mr. Blatchford in his letter of January 8th, 1909, whether he would renew what business Davidson then had with the Appellant or if it would be necessary for him to place it with other companies, to which Mr. Blatchford replied on the 9th of January, 1909:—

"With regard to renewing such business as we have at present from you, we will have no objection to doing so, and shall advise you of the renewals as they fall due."

On the 11th of May, 1909, Davidson sent the Appellant a letter stating:—

"I beg to enclose herewith application for \$4,000.00 renewing policy No. 108509 G. A. LeBaron, Esquire. Kindly let me have this policy as soon as possible, and greatly oblige," to which Mr. Blatchford replied on the following day: "We are in receipt of your application in name of G. A. LeBaron, for which we thank you, and the policy will be sent to you as soon as possible."

On the 31st of May, 1909, Mr. Blatchford, Appellant's general agent for the Province of Quebec, wrote to Davidson the following letter:

"Re Policy 108509, A. G. LeBaron. The above policy expires on the 15th of June next, and we are advised by our Head Office that they will not be able to renew the

"risk except on an annual basis of at least \$2.75. Kindly advise that we send the policy accordingly."

"Re Policy 108509, A. G. LeBaron. I am in receipt of your letter of May 31st, and beg to state that unless you are willing to renew this risk for three and a half months the same as you have done in the past four years, I will have to place it elsewhere. If you are willing to renew this under the same conditions as heretofore, kindly let me have receipt as soon as possible. If not, please advise."

The Respondent instituted an action for the recovery of the sum of four thousand dollars (\$4,000.00), claiming to be covered in the Appellant Company by insurance to that amount, to which suit the Defendant Company pleaded denying liability averring that no binding contract of insurance was ever entered into; that Davidson had no authority to bind them; that no premium was paid to them; that on the 29th of June, 1909, long after the fire, Davidson sent them a cheque, purporting to be for the premium, which was returned; that Appellant never issued any interim receipt or policy or accepted the application; and that on the 31st of May, 1909, before the fire, Blatchford had notified Davidson, who was acting as the agent of LeBaron, the Respondent, that the Company declined to go on the risk except on an annual basis.

The Superior Court held that the application enclosed by Davidson in the letter to Blatchford on the 11th of May, 1909, and Blatchford's acknowledgement of this application, constituted a valid contract of insurance on this property for the sum of \$4,000.00 and condemned the Appellant to the payment of that sum.

The Court of Appeal has confirmed this judgment:

Carroll, J.—"This is an appeal from a judgment condemning the company appellant to pay to respondent a sum of \$4,000.

"Respondent is proprietor of a summer hotel at North Hatley. In 1908 and in former years he had insured this property with appellant, for a period of three and a half months, to wit, from June 1st to September 15th.

"In 1908 the company's agent was one W. A. Davidson, of the firm "Martin and Davidson."

"On January 7, 1909, the company notified Davidson that he would no longer be their agent, and that he should return them his blank forms of receipts, supplies and other documents. On the 8th, Davidson wrote to the general manager, Harry Blatchford, inquiring whether he might renew the contracts then in force. On the 9th Blatchford answered in the affirmative.

"On May 11th, Davidson wrote to Blatchford as follows: "I beg to endorse application for \$4,000, renewing policy No. 108509, G. A. Le Baron, Esquire. Kindly let me have this policy as soon as possible and greatly oblige."

"Blatchford answered the next day: "We are in receipt of your application in the name of G. A. Le Baron, for which we thank you, and the policy will be sent to you as soon as possible."

"On May 30th Davidson went to see Le Baron, and handed him the interim receipts of other companies and showed him Blatchford's letter. Thereupon Le Baron paid Davidson the premium amounting to \$42.

"On May 31st Blatchford wrote to Davidson that he would accept the insurance only on an annual basis of \$2.75. This letter was received by Davidson on June 2nd only. On June 4th Davidson replied that unless the property were insured for three months and a half (short term) he would be obliged to place the risk in another company.

"On June 5th the property is burned.

"Le Baron claimed the amount of the insurance. The

company refused to pay and claimed that the risk had not been accepted, that before it had been accepted the object to be insured no longer existed, that the contract was never completed; that Davidson was no longer its agent, and that in the circumstances alleged he was acting as agent for the insured.

"It is proven that in 1908 Davidson was the company's agent and that the company gave the public reasonable cause to believe that he was still their agent in 1909. This impression is gathered more especially from the correspondence exchanged between the general manager of the company and Davidson on the subject of renewal of contracts, and nothing therein contained can affect the rights of third parties whom the company allowed to believe that their relations with Davidson were the same as in former years.

"Under the circumstances, was a contract of insurance effected between the company and Le Baron? Davidson forwarded the application for insurance and although this document has not been filed of record there can be no doubt but that the conditions were identical with those of the previous year. The general manager for the Province of Quebec acknowledges receipt with thanks and informs Davidson that the policy will be forwarded as soon as possible. Art. 2481 C. C., says: "The acceptance of an application for insurance constitutes a valid agreement to insure."

"There was, therefore, as between the company and Le Baron a valid agreement to insure this property, and payment of the premium to Davidson who must be held the regular agent of the company as far as third parties were concerned.

"It seems to me the insurance agreement was completed and that subsequent facts unknown to Le Baron cannot affect his acquired rights."

Trenholme, J., concurred on the ground that a valid contract of insurance had been formed by the acceptance of the application and that the property at the time of the fire was duly covered.

“Appeal dismissed with costs.”

Fraser, Macdonald & Rugg, attorneys for Appellant.

J. E. Martin, Counsel.

Cate, Wells & White, attorneys for Respondent.

COUR SUPERIEURE.

Echange. — Propriété. — Titres.

MONTREAL, 1 mai 1912.

DEMERS, J.

ARTHUR BLAIS *vs.* ELPHEGE BELAIR.

JUGE.—Que dans le cas d'un échange d'immeubles, si au moment du contrat l'un des échangistes n'est pas propriétaire de l'immeuble qu'il donne en échange, le contrat est nul, et peut être mis de côté par les tribunaux.

Code civil, articles 1787, 1788.

Les parties ont fait un échange de propriétés. Le demandeur se plaint que le défendeur ne lui fournit pas les titres sur immeuble nécessaires à la passation de l'acte

d'échange, et qu'il ne peut les fournir vu qu'il n'en est pas le propriétaire. Il allègue avoir dûment mis le défendeur en demeure et demande l'annulation de cette convention.

Le défendeur offre maintenant les titres et se déclare prêt à signer l'acte d'échange et allègue qu'il a averti le demandeur qu'il lui faudrait quelque temps pour se procurer ses titres, que le demandeur n'a rien souffert, puis qu'il a été mis en possession immédiate de l'immeuble et en a retiré tous les revenus depuis.

La cour Supérieure a maintenu l'action par le jugement suivant qui explique davantage les faits :

"Attendu que le demandeur par sa déclaration, allègue :

"1.—Que par acte fait et passé à Montréal, devant Mtre. R. H. Beaulieu, notaire public, le 26 septembre 1911, il a été convenu entre le demandeur et le défendeur que le demandeur promettait d'échanger avec le défendeur sa propriété située dans le quartier Emard, à Montréal, portant les numéros civiques 124-128 et 130 de la cinquième avenue, contre la terre du défendeur située à St-Dominique des Cèdres dans le district de Montréal, avec maison en bois sur solage en pierre et autres bâtisses y érigées, les animaux et tout le roulant d'agriculture, la dite terre située au coin du rang St-Dominique et de la montée Ste-Féreole, et le défendeur s'est aussi engagé de son côté à faire le dit échange, ainsi qu'il appert plus au long à copie du dit acte produite avec les présentes et pour en faire partie comme exhibit "A" du demandeur.

"2.—Que le demandeur et le défendeur se sont engagés par le dit acte à fournir les titres parfaits de leur propriété respective y compris un certificat de recherches jusqu'à date;

"3.—Que le défendeur a toujours négligé et refusé de fournir ses titres pour compléter le contrat d'échange dont il est question ci-dessus, bien que le demandeur les ait fournis, comme le défendeur le sait;

“4.—Que le défendeur n’a pas encore livré au demandeur ni au dit notaire Beaulieu, les titres ainsi que la maison et les bâtiments et tout ce qui est mentionné dans le dit acte à l’exception des animaux qui ont été livrés sous condition que l’échange aurait lieu;

“5.—Que le défendeur n’est propriétaire d’aucun des biens mentionnés dans l’acte produit comme exhibit “A” du demandeur.

“5a.—Que le défendeur a faussement représenté au demandeur, lors du dit échange, que la propriété qu’il lui donne en échange, valait la somme de \$3,000.00, et qu’il l’avait lui-même payée \$3,000.00, alors qu’en réalité elle n’en vaut pas plus de \$1,400.00, et afin d’empêcher le demandeur d’avoir les renseignements nécessaires quant à cette valeur, le défendeur avait averti tous les voisins de la dite terre, qui sont connus du demandeur, de ne pas donner de renseignements au demandeur qui pourraient lui nuire quant à la valeur et au prix qu’il aurait payé lui-même pour la dite terre.

“6.—Que le défendeur a été notifié par protêt notarié fait et passé devant Mtre. R. H. Beaulieu à Montréal, de produire ses titres afin de passer l’acte d’échange; copie du dit protêt est produite avec les présentes comme exhibit “B” du demandeur.

“7.—Que le demandeur, par suite du refus du défendeur à compléter l’échange susdit, souffre et souffrira des dommages considérables dont le demandeur se réserve le recouvrement en temps et lieu;

“8.—Que le demandeur est bien fondé à demander la résiliation de la dite convention mentionnée dans l’exhibit “A” du demandeur;

“9.—Que le demandeur a toujours été prêt à remettre au défendeur les animaux en question et il les remet avec la présente action sous les soins du défendeur; le demandeur demandant par les conclusions de sa déclaration,

que la dite convention intervenue entre lui et le défendeur le 25 septembre 1911 soit annulée à toutes fins que de droit, et que le défendeur soit contraint de reprendre les animaux qu'il avait livrés au demandeur, et que telle remise des animaux au défendeur soit déclarée bonne et suffisante, avec dépens;

“Attendu que le défendeur a plaidé à la dite action, en répondant à chacune des allégations de la déclaration et plaidant spécialement, que malgré toute sa déligence, il lui a été impossible de fournir ses titres avant l'institution de l'action; que lorsque l'écrit allégué par le demandeur a été passé il l'a averti que, ça prendrait peut être quelque temps avant de pouvoir fournir ses titres, et que pour éviter qu'aucune des parties ne souffre du retard, le demandeur a été mis immédiatement en possession de la terre du défendeur, ainsi que de tous les animaux, biens-meubles, effets mobiliers, instruments aratoires mentionnés dans le dit écrit, et que le demandeur en a tiré tous les revenus et a exploité le tout à son profit comme propriétaire; que le 26 octobre 1911, par le ministère de Mtre Giroux, notaire, il a répondu au protêt du demandeur en donnant les raisons pour lesquelles les titres n'avaient pas encore été fournis et a notifié le demandeur qu'il entendait s'en tenir à l'écrit sous seing privé du 26 septembre 1911, et qu'il fournirait ses titres aussitôt qu'il pourrait se les procurer; qu'il est actuellement prêt à fournir tous les titres de la terre qu'il a échangée et à signé l'acte final du contrat d'échange, et met le demandeur en demeure d'avoir à signer sans délai semblable contrat; qu'en vertu de l'écrit du 26 septembre 1911, les propriétés échangées ont été évaluées par les parties à \$3,000.00 chacune, sans récompense ni indemnité en faveur de l'une ou de l'autre; que comme question de fait, il a payé \$3,000.00 ce qu'il a donné en échange au demandeur tandis que la propriété du demandeur est loin de valoir \$3,000.00.

“Considérant que le défendeur n’était pas, lors de l’action, propriétaire de la chose qu’il s’est obligé de donner en échange;

“Renvoie la défense; maintient l’action annulée à toutes fins que de droit la convention intervenue entre le demandeur et le défendeur, le 26 septembre 1911, déclare bonne et valable la remise au défendeur des dits animaux, et condamne le défendeur aux dépens de l’action.”

Archambault, Robillard, Julien et Bérard, avocats du demandeur.

Bissonnette et Cordeau, avocats du défendeur.

* * *

NOTES.—Les principes de la vente s’appliquent à l’échange suivant l’art. 1599 C. C.

“L’échange est nul lorsque l’une des parties n’est pas propriétaire de la chose qu’il s’est engagé à donner en échange.

“Que, néanmoins, lorsque le demandeur, qui revendique la chose et réclame des dommages pour non livraison, ignorait que cette chose ne fût pas la propriété du défendeur, et que sa demande de revendication doit pour raison de ce fait être renvoyée, le défendeur sera condamné à payer au demandeur des dommages et en outre tous les frais de l’action.” *C. S. Mathieu J. 1892. Cadieux vs. Robinson, R. J. Q. 2 C. S. 296; 16 L. N. 143.*

La nullité de la vente ou de la cession de la chose d’autrui n’est pas absolue, et elle se trouve couverte par le fait que le cédant devient propriétaire, en temps utile, de la chose vendue ou cédée. *C. S. Jetté, J. 1895, Gohier et al. vs. Poulin, R. J. Q. 8 C. S. 401.*

“La nullité de la vente de la chose d’autrui n’est que relative et non pas absolue;

“Cette vente produit des effets entre le vendeur et l’acheteur de bonne foi, et même entre ce dernier et vis-à-vis les tiers; elle oblige le vendeur à livrer la chose à l’acheteur et à des dommages-intérêts s’il ne peut faire la délivrance; elle sert de base à la prescription immobilière de dix ans.

C. S. Cimon, J. 1900. Pelletier vs. Morin, 7 R. J. 49.

“When one of the parties to an exchange of immovable property is not the owner of that which he offers to give, the contract is conditional and can only be enforced by him when he has fulfilled the condition, *i. e.*, when he has become the owner of the property.

OUVRAGES RECENTMENT PARUS

COURS DE DROIT CIVIL

DE LA PROVINCE DE QUEBEC.

Par L'HON. F. LANGELIER, Docteur en Droit, Juge de la Cour Supérieure et
Professeur de Droit Civil à l'Université Laval.

*Ces volumes contiennent une introduction générale, un précis d'histoire du Droit
Canadien et l'explication des articles 1 à 2277 du Code Civil.*

L'ouvrage est maintenant complet en 6 volumes.

PRIX : Pour les souscripteurs seulement, chaque volume relié ½ chagrin ou
½ veau, \$ 6.00.

DE LA FORME

DES

TESTAMENTS

PAR

JOSEPH SIROIS, LL.L.

NOTAIRE DE QUEBEC.

1 vol. in-8 400 pages. Prix: broché, \$3.00, relié ½ chagrin, \$3.50

WILSON & LAFLEUR, Limitée, Editeurs

LIBRAIRIE GENERALE DE DROIT ET DE JURISPRUDENCE

17 et 19, rue Saint-Jacques, MONTREAL, Canada

JUST OUT !!

QUEBEC PRACTICE REPORTS

TEN YEARS INDEX

Members of the Bar,

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 ½ Calf, for subscribers - \$6.50
“ “ “ “ non “ - **7.50**

WILSON & LAFLEUR, Limited

LAW BOOKSELLERS

Nos. 17 AND 19, ST. JAMES STREET

MONTREAL