

VOL. XX.

JANVIER 1914

No. 1

LA
REVUE LEGALE

(NOUVELLE SÉRIE)

PUBLICATION MENSUELLE

DE

JURISPRUDENCE ANNOTÉE

CONTENANT

LES ARRETS DE PRINCIPES DE TOUS NOS TRIBUNAUX.

RÉDACTEUR :

J. J. BEAUCHAMP, C. R.,

AVOCAT DU BARREAU DE MONTRÉAL, DOCTEUR EN DROIT

Auteur de "*The Jurisprudence of the Privy Council*", du *Répertoire de la Revue Legale*
et du "*Code civil annoté*".

AVEC LE CONCOURS DE PLUSIEURS COLLABORATEURS.

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

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

WILSON & LAFLEUR, Limitée, Editeurs

Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence

17 et 19, RUE SAINT-JACQUES

MONTREAL CAN.

AVIS

Tout ce qui concerne la rédaction doit être envoyé à J. J. Beauchamp, C. R., avocat, 66 Est, rue Notre-Dame. Tout ce qui regarde l'administration et les abonnements doit être adressé au bureau de La Revue Légale, 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 SEPARMENT 50 Cents.

SOMMAIRE

J. H. LANGEVIN vs J. A. DUVAL. — Vente. — Promesse de vente. — Option. — Mandat. — Commission. — Mise en demeure. — Offres réelles	1
WONG LING vs LA CITE DE MONTREAL. — Responsabilité. — Cité de Montréal. — Chute. — Traverse de rue. — Glace. — Arrêt des tramways	3
SOLOM ELIASOPH es qual. vs ANNA RAZAR et al. — Creditor. — Drafts. — Insolvent. — Paulian action. — Debtor's rights. — Authorization. — Costs	5
OSWALD CERAT vs LA COMPAGNIE DES CHARS URBAINS DE MONTREAL. — Responsabilité. — Chars urbains. — Collision. — Imprudence. — Faute	13
J. E. DUBEAU vs DAME GEORGIANA GREFFE. — Vente. — Promesse de vente. — Titres. — Dommages. — Mari et femme. — Communauté. — Aliénation d'immeubles. — Responsabilité. — Délai. — Clause résolutoire	15
RODRIGUE BELANGER vs LA CITE DE MONTREAL. — Cité de Montréal. — Progrès. — Indemnité. — Assurance. — Certificat. — Prescription. — Preuve	21
THE QUEBEC & ST MAURICE INDUSTRIAL CO. vs OLIVIER QUIRION. — Action pétitoire. — Coupe de bois. — Colon. — Erreur. — Bonne foi	24
ALEXANDRE MCKENZIE vs DAME VEUVE A. PICHE & HENRY BABY <i>par reprise d'instance</i> . — Agent d'immeubles. — Mandat. — Commission. — Ecrit	32
AGENOR LAMBERT vs NAZAIRE ST-SAUVEUR. — Bornage. — Preuve. — Bornes. — Chemin privé. — Prescription. — Possession. — Rapport de l'arpenteur. — Frais	35
FRANCIS HYDE vs GEO. W. WEBSTER & LES SOEURS DE LA CHARITE DE L'HOPITAL GENERAL. — Partnership. — Laws. — Interest	45

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., Assistant City Attorney.

Price \$2.50 bound in cloth.

WILSON & LAFLEUR, Limited, Law Booksellers and Publishers

17 and 19 St. James Street,

MONTREAL

LES VOLUMES 1 à 18 (1896-1912) INCLUSIVEMENT, AVEC BELLE RELIURE,
¼ VEAU, \$5.00 CHAQUE.

COUR SUPERIEURE

Vente. — Promesse de vente. — Option. — Mandat — Commission. — Mis en demeure. — Offres réelles.

MONTREAL, 5 MAI 1913.

CHARBONNEAU J.

J. H. LANGEVIN vs J. A. DUVAL

JUGÉ:—10. Qu'une option d'acheter un immeuble à un prix déterminé, même lorsqu'aucun délai n'est fixé pour la vente, n'est pas un mandat qui peut être révoqué au bon plaisir du mandant, mais est une promesse de vente unilatérale au gré du preneur; et que la prise de possession du document est une acception suffisante de l'option.

20. Que la stipulation, dans l'option, d'une commission de cinq pour cent n'est qu'une des conditions de la vente, et ne change pas la nature du contrat.

30. Que, néanmoins, dans ce cas, l'acheteur ne peut forcer le vendeur à lui passer titre, sans l'avoir régulièrement mis en demeure, et lui avoir fait des offres réelles du prix de vente.

Code civil, articles 1067, 1476.

Le demandeur réclame une somme de \$2250.00 comme dommages, alléguant qu'en vertu d'un écrit sous seing privé, en date du 26 septembre 1912, le défendeur aurait vendu au demandeur une ferme, située au Sault-aux-Récollets, portant le no 62 du cadastre de cette paroisse, au prix de \$45,000.00, dont \$2000.00 payables à la passation du contrat, ferme pour laquelle il aurait refusé ensuite de passer un contrat au demandeur quoique dûment requis.

Le défendeur plaide que l'option invoquée par le deman-

deur a été révoquée par le défendeur avant qu'il l'eût acceptée; que d'ailleurs ces prétendues acceptations étaient fictives; et nie en fait, et en droit, la mise en demeure d'avoir à passer titre.

La cour a renvoyé l'action avec les considérants suivants :

"Considérant que l'écrit du 26 septembre 1912 n'est pas un contrat d'agence qui peut être révoqué au bon plaisir du mandant, mais, au contraire, une option donnée au demandeur par le défendeur pour l'achat de sa propriété à un prix déterminé, la stipulation dans le cas de vente d'une commission de cinq pour cent sur le prix qui sera accepté n'étant qu'une des conditions de la vente et non pas une commission d'agent;

"Considérant que l'option est une promesse de vente unilatérale au choix et au gré du preneur d'option et que la prise de possession du document est une acceptation suffisante de cette option en tant qu'option;

"Considérant que l'option ne peut être révoquée au bon plaisir du donneur d'option même quand le délai durant lequel elle sera valide n'a pas été fixé;

"Considérant cependant que la mise en demeure d'avoir à passer titre était insuffisante, en ce qu'elle n'était pas accompagnée d'une offre réelle couvrant au moins la balance restant sur la partie du prix de vente payable comptant après déduction de la commission ou remise stipulée en faveur du demandeur;

"Renvoie l'action du demandeur avec dépens."

Eulide Roy, avocat des demandeurs.

Monty et Duranleau, avocats du défendeur.

COUR DE REVISION

**Responsabilité.—Cité de Montréal.—Chute. —
Traverse de rue.—Glace.—Arret des tram-
ways.**

MONTREAL, 26 AVRIL, 1913.

ARCHIBALD, McDougall, Chauvin, JJ.

WONG LING vs LA CITE DE MONTREAL

JUGÉ:—10. Qu'un endroit dans les rues de Montréal où passe le tramway électrique, que la Cité de Montréal entretient habituellement libre de neige, doit être considéré comme une traverse publique; car, en entretenant ainsi cet endroit, elle invite le public à s'en servir comme traverse et comme arrêt pour les chars urbains.

20. Que le fait de laisser cette traverse couverte de glace constitue une négligence qui rend la cité de Montréal responsable des dommages soufferts par une personne, à la suite d'une chute sur cette glace, sans la faute de cette dernière.

Code civil, articles 1053, 1054.

Le demandeur poursuit la cité de Montréal pour \$1999.00 de dommages. Il allègue que le 27 mars 1909, entre 10 et 11 heures a.m., il descendit d'un char urbain, sur la rue Commune, à Montréal, et traversa la rue pour se rendre sur le trottoir; qu'il glissa sur la traverse qu'il y a en cet endroit, à cause du mauvais état dans lequel était cette traverse qui était couverte de glace; qu'il se brisa la jambe dans cette chute et subit des torts corporels qui le rendent incapable, en partie, de travailler dans l'avenir.

La défenderesse contesta cette action, nia les allégations

du demandeur, et alléguait que la cité n'était coupable d'aucune négligence; qu'il n'y avait aucune traverse à l'endroit en question, et que la rue avait été entretenue en aussi bon état que possible.

Le demandeur répondit que la défenderesse avait toujours entretenu l'endroit où l'accident était arrivé comme une traverse publique conduisant à la porte d'entrée de la bâtisse de la Douane à Montréal, et qui avait toujours servi de lieu d'arrêt pour les chars urbains.

L'action fut déboutée par la cour Supérieure pour les raisons suivantes:

"Considering that the place where the accident occurred, was not an usual crossing place, and there was not a crossing established and maintained at that point;

"Considering that the plaintiff himself choose and selected the particular place where the accident happened to cross the street;

"Considering that the obligation of the City does not extend to rendering its entire streets free from ice so as to make them safe for foot passengers;

"Considering that if a pedestrian chooses to cross a public street where no crossing exists, and which street is in an icy condition, he does so at his own risk and the City of Montreal is not, under the circumstances, responsible;

"Considering that the accident resulted to the plaintiff by his own act in choosing to cross the street where he did, and in the condition in which it was."

La cour de Révision a renversé ce jugement, et a accordé au demandeur \$1200 de dommages comme suit:

"Considérant qu'il est en preuve que les employés de la corporation défenderesse entretenaient libre de neige l'endroit où le tramway électrique fait ses arrêts et où

le demandeur est descendu du tramway pour traverser la rue et se rendre au bureau des Douanes ;

“Considérant que la défenderesse, en faisant enlever la neige à cet endroit et invitant ainsi le public à y passer, en a fait une traverse qui est effectivement en usage et considéré comme telle par le public depuis un grand nombre d’années ;

“Considérant que l’accident dont se plaint le demandeur est dû au mauvais état d’entretien dans lequel se trouvait cette traverse le jour dudit accident ;

“Considérant que les dommages soufferts par le demandeur s’élèvent à la somme de douze cents piastres (\$1,200.00) ;

“Considérant qu’il y a erreur dans le jugement rendu par la cour Supérieure, le septième jour de février mil neuf cent onze, le dit jugement est cassé et annulé.”

R. T. Stackhouse, avocat du demandeur.

Ethier, Archambault, Lavallée, Damphouse, Jarry et Butler, avocats de la défenderesse.

SUPERIOR COURT

**Creditor.—Drafts—Insolvent—Paulian action.
—Debtor's rights.—Authorization.—Costs.**

CHARBONNEAU, J.

MONTREAL, 7th APRIL, 1913.

SOLOM ELIASOPH ES QUAL. vs ANNA RAZAR ET AL.

Held:—1o. That a creditor exercising the right of his insolvent debtor, at the refusal of the curator and inspectors of his estate, need not obtain the permission of the court or a judge; and if he does it, he cannot claim the costs of his petition.

20. That where an action is brought by a creditor of an insolvent, in which he demands that the proceeds of drafts transferred to another creditor, with instruction to remit the said proceed to a third creditor, be paid to the curator, on account of the said third creditor having renounced to these proceeds, is not an action *pauliana* which falls under the prescription of one year of article 1040 C. C., but is an action under 1031 C. C. *Civil Code, articles 1031, 1040.*

The plaintiff, duly authorized by the court to take the present action, the curator and inspectors named to the insolvent estate of Shear & Eliasoph, alleges that on the 19th day of April 1909, the said firm insolvent Shear & Eliasoph, who have made, on the 24 April 1909, a judicial abandonment of property for the benefit of their creditors, made several drafts to the total amount of \$702.69 on divers of their customers, payable at the order of A. Friedman & Co., which firm is the female defendant acting therein through her husband, the male defendant, and transferred, the same day to them; that, at the same time, said firm insolvent requested the defendants that the proceeds thereof when collected be paid to the American Silk Waist Manufacturing Co., in payment of previous advances, which request was agreed to; that the defendants who collected the said drafts failed to pay the proceeds thereof as directed, they having given no other consideration for said draft; that the American Silk Waist Manufacturing Co. have renounced, after the abandonment of property of said firm, to the proceeds of said draft for the benefit of the creditors of the estate in general; that said proceeds belong to the estate of said insolvent; that the defendants refused to hand over said proceeds to the curator of the insolvent estate; that he is a creditor of said insolvent and is entitled to exercise the rights and recourse of

said insolvent and curator against the defendant; and he prayed that defendants be, jointly and severally, condemned to pay to him in his quality of a creditor of the insolvent debtors Shaer & Eliasoph, for the benefit of the creditors of said estate, said sum of \$702.69.

The defendants denied the claim of plaintiff as creditor of said insolvent, and also the claim of the American Silkwaist Company against the estate of Shaer & Eliasoph, and any obligation to pay to said company any amount, and setting forth specifically that, if the defendant received any moneys or negotiable instruments from the firm of Shaer & Eliasoph, the same were given for valid consideration, and in payment of moneys or claim legally due by said firm; he denied also specifically the quality assumed by plaintiff, and the right to conclude for the payment of any sum of money to himself in his quality of creditor and for the benefit of the creditors in general.

The plaintiffs' answers are equivalent to a denial of the special allegation of the plea.

By an amendment the plaintiffs prayed that the defendants be condemned to pay to the curators of the estate Shaer & Eliasoph, instead of paying to himself as creditor of said estate.

The action was maintained by the following judgment:

"Seeing that both contestations have been joined for proof and hearing;

"Considering that it is abundantly proved that the defendant Morris Friedman was acting throughout solely as the agent of the female defendant Mrs Friedman doing business under the name of A. Friedman & Co., and that to the knowledge of Hyman I. Eliasoph who seems to

have been the engineering mind of the whole case for the plaintiff;

“Considering that plaintiff is only exercising the rights and actions of his debtor that is to say Shaer & Eliasoph and is bound by their agreements and even their knowledge;

“Considering therefor that it is without reason that defendant Morris Friedman has been brought in this action personally;

“Dismisses said action as to the defendant Morris Friedman personally with costs against plaintiff;

“And considering that the plaintiff's action is not to the effect of having the defendant condemned to pay to him a specific amount as being his own claim, but to pay to the curators of the insolvents Shaer & Eliasoph a certain sum which the defendant is supposed to owe to said estate;

“Considering therefore that it is not so important to prove that plaintiff is a creditor for a specific amount against Shaer & Eliasoph as it would be if the claim was to rank on the assets of the estate;

“Considering that female defendant has practically no interest to urge that first point against the action as said action as amended prays that she be condemned to pay to the curator of the estate Shaer & Eliasoph;

“Considering that it has been proved that the plaintiff filed the claim in said insolvent estate as such creditor, which claim was not contested;

“Considering that plaintiff has been put on the bilan by the insolvents as a creditor for the same amount and that it has not been proved that this acknowledgement of debt was fraudulently given by the insolvents;

“Considering that as such recognized creditor he has

the right to the action which he exercises for the purpose of recovering assets of the insolvents for the benefit of their creditors in default of action being taken either by insolvents or their curators;

“Considering that on the 19th. of April 1909, the female defendant received drafts drawn on their customers for goods delivered to a total amount of \$702.69 to the order of Friedman & Co. and that without any other consideration than the agreement taken by the female defendant acting through her husband to hand over the proceeds thereof to the American Silk Waist Co. Limited;

“Considering that the female defendant collected said drafts and never paid the proceeds thereof to the said American Silk Waist Co.;

“Considering that the American Silk Waist Company renounced to all rights it have had under that agreement in favor of the estate of the insolvent;

“Considering that in virtue of that renunciation the proceeds of the draft must revert to Shaer & Eliasoph estate as being part of their assets;

“Considering that this action must be based and is in fact based on article 1031 C. c. and that the conclusions thereof do not ask and need not ask to set aside any contract or payment unlawfully made and that therefore it does not fall under the prescription enacted by art. 1040 C. c.;

“Condemns the female defendant to pay Wilks & Michaud, the curators of the estate Shaer & Eliasoph, the sum of \$702.69 with costs;

“And adjudicating as to the costs of proof;

“Orders that said costs including stenography and witnesses' tax be divided in two and be borne equally by both contestations;

"And adjudicating on the costs of the amendment granted at the hearing;

"Considering that the plaintiff's action could not have been maintained as against the female defendant without said amendment;

"Orders that plaintiff pays to said female defendant the sum of \$40.00 above the costs of motion already adjudicated upon;

"And adjudicating on the additional conclusions of plaintiff praying for the payment of the costs of a certain petition which he made *ex parte* in the insolvent court for the permission to take the present action;

"Considering that this petition was useless and out of the jurisdiction where it was presented;

"Considering that for the purposes of this case, it was sufficient to prove that the curators refused or neglected to take the action after due notice;

"Dismiss said special conclusions."

Charbonneau, J. — "At first sight, it seems that this action is taken for the purpose of having a fraudulent agreement or rather a fraudulent payment set aside. One would think that the plaintiff is seeking to have it declared that the defendants unlawfully and fraudulently were given possession of the drafts in question.

"If it was pretended by the plaintiff that the insolvent made a fraudulent payment to the defendants, by transferring those drafts in payment of a prior claim or if the plaintiff demanded that the agreement to pay over the proceeds to the Silk Waist Company be set aside, I would understand that this action should be treated as an action paulienne; but although the defendants allege in their respective plea that the drafts were transferred partly as a security or in payment of a prior claim, the

plaintiff does not answer that this would be a fraudulent payment or a fraudulent agreement to secure, so that if their plea is proved on that point, the action should be dismissed, notwithstanding the fact that that transfer has been made on the eve of the abandonment and to a relative of one of the insolvents who could not plead ignorance of the imminent insolvency.

"On the other hand, the agreement made in favor of the American Silk Waist Company was abandoned and need not to be contested; in fact, it is this abandonment which gives right to the action of the curators now exercised by the plaintiff, the defendant not having fulfilled the trust to pay over the moneys to the American Silk Waist Company, and being liberated of that obligation by said company, the proceeds of the drafts must be handed over to Shaer & Eliasoph estate as any other debt which would be due to them.

"There is no doubt that if there had been no assignment, Shaer & Eliasoph would have had the right to call on the defendants for the proceeds of the drafts, the moment the order had not been fulfilled and the transferees thereof had renounced. They could say to Friedman & Co.: You have not fulfilled the obligation undertaken by you to pay over the amount of the drafts deposited with you. The parties in favor of whom we had made that transfer have renounced to the benefit of it, give us back those drafts or account for them by handing over the proceeds. So the action clearly belongs to the insolvents. This is the test by which we can tell whether the action is for the recovery of a debt due to the insolvent, and is exercised under art. 1031 which at all times remains the action of the insolvent, or whether it is an action to set aside some fraudulent deed or payment which falls

it
s-
if
er
de,
as
ege
rred
the

under the limitations of art. 1040, which was never and could not be the action of the insolvent, but is the exclusive action of the creditors.

"In this case, it seems easy enough, without the aid of all the precedents quoted at the bar, to come to the conclusion that the plaintiff although acting on behalf of the community of the creditors is not exercising an exclusive action of that community but a right that belongs to the insolvent. It seems to me so clear that I would not hesitate for one moment to grant the conclusions of the insolvents themselves, if they had taken the same action, provided of course that they would have made out their case in fact.

"Therefore, the only question left for the court to decide was to choose between the two versions of facts as to the consideration given for that transfer. If the transfer was made by Shaer & Eliasoph to the Friedman's for money borrowed previously, and for money received at the time of the transfer as alleged and sworn to by Shaer Friedman and his wife, the action must be dismissed. If on the other hand the transfer was made for the purpose of having the proceeds turned over to the American Silk Waist Company, according to the sworn statement of the insolvent Eliasoph, who pretends to have transferred the drafts himself, the trust not having been fulfilled and the benefit thereof having been abandoned by the American Silk Waist Company those moneys belong to the insolvents and the action must be maintained.

"The proof is absolutely contradictory and very unsatisfactory on both sides. I have adopted the plaintiff's theory of facts, because Shaer & Friedman's evidence don't seem to be borne out by the books and by the written documents.'

(Here Mr. Justice Charbonneau examined the evidence on facts.)

Crankshaw and Crankshaw, attorneys for plaintiff equal.

H. Wemfield, attorney for defendants.

COUR SUPERIEURE

**Responsabilité. — Chars urbains. — Collision. —
Imprudence. — Faute.**

MONTREAL, 10 MARS 1913.

CHARBONNEAU J.

OSWALD CERAT vs LA COMPAGNIE DES CHARS URBAINS
DE MONTREAL.

JUGÉ :—1o. Que le conducteur d'une voiture, qui s'arrête avant de traverser une voie ferrée quelconque, ne doit repartir qu'après être bien sûr qu'il n'y a pas de char à une distance complètement suffisante pour qu'il ait le temps de traverser au pas.

2o. Que lorsqu'un char urbain et une voiture sont à égale distance de l'endroit où peut se produire une collision, le conducteur de la voiture doit arrêter son cheval, car il est plus facile, en règle générale, pour ce dernier de faire cet arrêt ou de faire un détour se mettant en dehors de toute atteinte que pour le *motorman* d'arrêter son char.

Code civil, article 1053.

Le demandeur réclame \$239.00 de la défenderesse pour dommage qu'il dit avoir souffert à la suite d'une collision entre un char urbain de cette dernière et sa voiture. Il allègue que cet accident est dû à la faute de l'employé de la compagnie défenderesse.

La défenderesse au contraire plaide spécialement que

un-
tiff's
don't
ritten

l'accident est dû à la négligence du demandeur qui a essayé de traverser la rue Ste-Catherine en avant d'un char en mouvement et lorsqu'il lui restait une distance trop courte pour traverser.

Sur la preuve, la cour a renvoyé l'action avec dépens.

Charbonneau, J. — "Cette cause, de même que les deux autres contre la même compagnie prise dans les circonstances analogues, est jugée essentiellement sur le principe fondamental que le fardeau de la preuve est à la charge du demandeur.

"Dans les deux cas, le motorman s'était mis en demeure d'arrêter à l'intersection de la rue et a fait repartir son char comptant qu'il n'y avait pas d'obstacle. Au même moment et à la même distance du point de contact des deux véhicules la voiture qui s'était aussi arrêtée repartit comptant avoir le temps de passer avant le char. Il est évident que dans les deux cas, l'homme en charge de la voiture avait mal calculé.

"Il est évident aussi qu'il lui était plus facile d'attendre que le char fût passé avant de faire repartir son cheval qu'au motorman de prévoir que la voiture se remettrait en marche avant qu'il eût passé.

"En règle générale on peut dire que le conducteur d'une voiture qui s'arrête avant de traverser une voie ferrée quelconque ne doit repartir qu'après être bien sûr qu'il n'y a pas de char à une distance complètement suffisante pour qu'il ait le temps de traverser au pas, car avant que son cheval ait repris une allure suffisante, il sera juste rendu dans le danger s'il a couru le risque de traverser en avant d'un char en mouvement."

Pelissier, Wilson et St-Pierre, avocats du demandeur.

Perron, Taschereau, Rinfret, Genest, Billette et Plim-soll, avocats de la défenderesse.

NOTES: — Les causes auxquelles M. le juge Charbonneau réfère dans ses remarques ci-dessus sont celles no 3235, C. S. F. X. Joly vs La Compagnie des Tramways, et celle no 4092 C. S., J. H. Joly vs La Compagnie des Tramways, également renvoyées pour les raisons suivantes:

“Considérant qu’il résulte de la preuve que le char et la voiture étaient à peu près à une égale distance de l’endroit où s’est produite la collision lorsque le motorman a aperçu la voiture du demandeur et lorsque le demandeur lui-même a vu le char;

“Considérant qu’il était plus facile pour le demandeur d’arrêter sa voiture ou de la diriger en dehors de toute atteinte qu’il ne l’était pour le motorman d’arrêter son char dans cette distance;

“Considérant que les appareils du char étaient en bon état de fonctionnement et que le motorman a fait tout ce qu’il pouvait faire pour empêcher l’accident et cela aussitôt qu’il eût aperçu la voiture;

“Considérant que le demandeur au lieu d’arrêter ses chevaux, a accéléré leur vitesse espérant passer avant d’être frappé par le char, ce qui était évidemment imprudent et a causé l’accident au dire des témoins absolument désintéressés qui ont vu l’accident.”

COUR SUPERIEURE

**Vente.—Promesse de vente.—Titres.—Domma-
ge.—Mari et femme.—Communauté—Alié-
nation d’immeuble.—Responsabilité.—Dé-
lai.—Clause résolutoire.**

MONTREAL, 5 MAI, 1913.

CHARBONNEAU J.

J. G. DUBEAU vs DAME GEORGIANA GREFFE.

JUGÉ:—1o. Que bien que le mari puisse, sous l’article 1298 C. c., aliéner les immeubles de sa femme avec son con-

seulement il ne s'ensuit pas que le mari soit seul responsable s'il y a refus d'exécuter la vente suivant l'engagement qu'ils en ont pris tous deux.

2o. Que dans cette vente, le mari n'agit que comme procureur légal et obligatoire de sa femme, l'obligeant vis-à-vis des tiers, et ayant lui-même recours sur ces biens pour se faire indemniser des obligations qu'il a contractées pour elle.

3o. Que la femme, en communauté, qui promet conjointement, avec son mari, de vendre un immeuble et qui refuse de passer titre, peut être poursuivie seule en dommages, quelque soit, d'ailleurs, le recours que l'acheteur puisse avoir contre le mari personnellement ou contre les conjoints ou contre la communauté elle-même.

4o. Que la stipulation, dans une promesse de vente, que l'acte de vente devra être passé dans les quinze jours de la date de la promesse n'est pas à peine de nullité, et que le défaut par l'une ou l'autre des parties de remplir sa part d'obligation dans ce délai ne donne ouverture qu'à une action pour l'y forcer.

5o. Qu'un vendeur ne peut mettre, dans un acte de vente, une clause résolutoire à défaut de paiement, sans le consentement de l'acheteur.

Code civil, articles 1065, 1298, 1302, 1536, 1537.

Le demandeur réclame \$1150.00 de dommages de la défenderesse. Il allègue les faits suivants: La défenderesse, autorisée par son mari, aurait le 22 décembre 1911, à Montréal, promis lui vendre un immeuble portant les numéros civiques 2177 et 2179 de la rue Esplanade, pour la somme de \$6000.00, dont \$200.00 comptant et \$1300.00 le 13 avril alors prochain, sur livraison de la propriété; elle aurait ensuite refusé de consentir le dit acte de vente, quoique dûment requis de ce faire, et aurait au mépris de cet acte vendu le même immeuble à une autre personne le 26 janvier 1912.

La défenderesse plaide qu'il avait été stipulé, comme

condition essentielle, que l'acte de vente serait passé dans les quinze jours de la signature de la convention préliminaire, et que le demandeur a négligé de remplir cette condition ce qui mettait fin à la dite transaction; que le jour où les parties se sont rencontrées chez le notaire, le demandeur a refusé de remplir sa part des obligations, sur quoi la défenderesse a déclaré l'affaire terminée et abandonnée du consentement du demandeur qui y acquiesça; que le projet d'acte de vente qu'on a voulu lui faire signer de la part du demandeur n'est pas conforme à la dite convention originaire; que la défenderesse avait en conséquence le droit de décliner d'y apposer sa signature et n'est en conséquence responsable d'aucun des dommages réclamés par le demandeur.

L'action a été maintenue pour \$150.00 par le jugement suivant:

"Considérant que s'il est vrai de dire suivant l'article 1298 que le mari peut aliéner même les immeubles personnels de sa femme avec son consentement, il ne s'ensuit pas ainsi que l'a prétendu la défenderesse, par moyens de droit offerts à l'audition, que le mari soit seul responsable s'il y a refus d'exécuter le titre suivant la promesse qui en a été faite par les deux conjoints;

"Considérant qu'en tout cela le mari n'agit que comme procureur légal et obligatoire de la femme, l'obligé vis-à-vis des tiers et ayant lui-même recours sur ces biens pour se faire indemniser des obligations qu'il contracte pour ses affaires. (*Art. 1302 C. c.*);

"Considérant que malgré que l'offre faite par le demandeur soit adressée à monsieur Jarvis l'époux de la défenderesse, cette offre a été acceptée généralement par la défenderesse et son époux qui ont signé tous les deux sans aucune qualification à leur signature;

la
se,
à
les
our
0.00
iété;
ente.
ris de
sonne
comme

“Considérant que cette acceptation, qu'elle soit interprétée comme un consentement de la défenderesse à ce que son mari promette de vendre, ou comme une promesse de vente par elle-même autorisée de son mari, lie également la défenderesse dans les deux cas et l'obligeait à passer titre;

“Considérant que cette obligation assumée licitement par la femme la rend passible de dommages dans le cas de contravention de sa part quelques soient les recours que le demandeur puisse avoir contre le mari personnellement ou contre les conjoints réunis ou contre la communauté s'il en existait une dans l'espèce (*Art. 1065 C. c.*);

“Considérant que la stipulation faite dans l'offre par le demandeur que l'acte de vente devra être passé dans les quinze jours de la date de l'offre n'était pas faite à peine de nullité, et que le défaut par l'une ou l'autre des parties de remplir sa part d'obligation dans ce délai ne donnait ouverture qu'à une action pour l'y forcer;

“Considérant que le 16 janvier lorsque les parties se sont réunies au bureau du notaire Lamarche, c'était dans le but signer un acte de vente de la propriété en question, en exécution de et en conformité à la convention du 22 décembre 1911, malgré que le délai plus haut mentionné fût expiré;

“Considérant que la défenderesse et son mari ont refusé là et alors de signer l'acte qui avait été préparé conformément à l'écrit du 22 décembre;

“Considérant que le motif invoqué par eux pour justifier ce refus, qu'ils ne se trouvaient pas suffisamment garantis quant aux paiements à échoir est non recevable, attendu qu'ils ne pouvaient exiger d'autres garanties ni introduire d'autres conditions que celles qui avaient été stipulées, et notamment une clause résolutoire en cas de non paiement

comme celle que la défenderesse voulait faire introduire :

“Considérant qu’il n’y avait aucune stipulation dans l’écrit du 22 décembre justifiant une pareille clause et qu’il n’a été fait aucune preuve légale obligeant le demandeur à accepter une pareille stipulation ;

“Considérant que la stipulation qui était faite dans l’offre que le demandeur paierait en acompte du prix de vente aussitôt qu’il l’aurait obtenu, le montant qu’il pourrait emprunter à 6 pour cent garanti par première hypothèque sur la propriété n’est pas une condition purement facultative tombant sous le coup de l’article 1081, ainsi qu’on l’a argué à l’audition, mais bien une stipulation collatérale non essentielle à la convention ;

“Considérant d’ailleurs que le demandeur a, lors de cette réunion des parties chez le notaire Lamarche, offert d’effectuer cet emprunt à condition que la défenderesse donne priorité et ce jusqu’au chiffre de \$3000.00 ce qui eût pu se faire à l’instant même par l’entremise du notaire, qui était prêt à faire les avances et ce à la satisfaction du mari de la défenderesse, ainsi que la défenderesse elle-même et son mari l’ont admis ;

“Considérant que le demandeur a même offert, là et alors, de payer comptant les \$1500.00 qui n’étaient payables que le 13 avril lors de la prise de possession, pourvu qu’on lui donnât possession immédiatement ;

“Considérant que malgré cela la défenderesse et son mari ont continué d’exiger la stipulation de clause résolutoire en cas de non paiement pour la balance, et ont refusé quand même de signer l’acte de vente à moins que cette stipulation n’y fût insérée ;

“Considérant que ces offres supplémentaires de la part du demandeur ont été faites sans préjudice, et seulement en rapport avec l’emprunt de \$3000.00 qu’il voulait faire

e
15
n,
22
iné

fusé
rmé-

stif
rantis
ttendu
roduire
lées, et
aiement

sur la propriété pour le bénéfice commun des parties, et que ces facilités ne peuvent être interprétées comme étant un abandon de ses droits en vertu de la convention originale;

“Considérant que les défendeurs ne pouvaient non plus prouver la déclaration du demandeur qu’il abandonnait ses droits sans une admission de sa part ou un autre commencement de preuve par écrit;

“Considérant que la défenderesse n’avait en conséquence aucun motif légal de refuser de signer le dit acte de vente et qu’elle doit être tenue responsable de son défaut de remplir la dite obligation sous peine de dommages intérêts;

“Considérant quant aux dommages réclamés par le demandeur du chef de la plus value de la propriété, la preuve sur ce point ne paraît guère justifier la cour d’accorder une somme autre que des dommages purement nominaux, lesquels sont arbitrés à la somme de \$25.00;

“Considérant que les autres dommages résultant du fait que le demandeur avait abandonné son logement comptant sur cette acquisition pour son occupation du printemps suivant, et qui consisteraient dans les frais de déménagement et restauration des nouvelles prémisses qu’il lui a fallu louer sont établis à la somme de \$75.00;

“Considérant qu’il faut joindre à ces dommages les frais de préparation d’acte, protêt et signification d’icelui, établis à la somme de \$50.00;

“Condamne la défenderesse à payer au demandeur la somme de \$150.00 avec intérêt depuis l’assignation et les dépens.”

Charbonneau, J. — “Il aurait fallu joindre au chiffre de la condamnation les frais que le demandeur a encourus pour consultations d’avocats relativement à cette affaire, mais en face de la décision de la cour d’Appel dans *Cox*

et Turner, 2 Banc de la Reine, Montreal Law Report, p. 278, j'ai dû, un peu à regret, je dois l'avouer, retrancher cet item."

Dussault, Mercier et Dupuis, avocats du demandeur.

Brown, Montgomery et McMitchel, avocats de la défenderesse.

COUR SUPERIEURE

Cité de Montréal.—Progrès.—Indemnité.—Assurance.—Certificat.—Prescription.—Preuve

MONTREAL, 7 AVRIL, 1913.

CHARBONNEAU J.

RODRIGUE BELANGER vs LA CITE DE MONTREAL

JUGÉ:—1o. Que pour avoir droit à l'indemnité accordée à un pompier de la brigade du feu de Montréal, en vertu du règlement passé par le conseil de ville le 8 janvier, 1875, il n'est pas nécessaire que le membre qui sort de la brigade obtienne un certificat équivalent à une police acquittée.

2o. Que la prescription de cette indemnité ne commence à courir que du décès du membre, et non de la date de sa résignation ou de celle de la date du certificat.

3o. Que dans le cas où la cité repousse semblable demande d'indemnité d'un pompier pour cause d'inconduite ou d'insubordination, c'est à elle qu'incombe la preuve de ces faits.

Le demandeur est l'exécuteur testamentaire de feu Sévère Godin, décédé le 19 décembre 1910. Il réclame \$800.00 de la cité de Montréal et allègue: Qu'en vertu

it
nt
ps
ge-
lui
frais
, éta-
eur la
et les
chiffre
encourus
affaire,
dans Cox

d'une résolution passée par le conseil de ville de la défenderesse, le 8 janvier 1875, la défenderesse se serait engagée à payer aux héritiers des pompiers ayant été à son emploi, une indemnité proportionnée à la durée de leurs services, moyennant une retenue fixe sur leur salaire, pourvu que dans le cas où ils auraient quitté le service avant leur décès ils fussent en règle avec la cité et qu'ils aient résigné pour des causes imprévues ou par maladie, après avoir servi dans la brigade pendant 5 ans; que le dit Godin avait fait partie de la brigade à partir du 1er novembre 1874 au 30 juin 1883 époque à laquelle il a résigné sans qu'il y eût contre lui aucun reproche de la part de ses supérieurs, et pour des raisons qui n'avaient pas été prévues lors de son entrée au service, savoir, parce qu'il souffrait de rhumatisme, d'asthme et de bronchite, maladies qu'il avait contractées dans l'exercice de ses fonctions comme pompier.

La défenderesse a contesté l'action alléguant spécialement que lorsque le nommé Sévère Godin s'est retiré du service de la défenderesse, il n'était pas dans les conditions voulues pour pouvoir réclamer de la défenderesse un certificat équivalent à police acquittée; que les circonstances dans lesquelles il a donné sa résignation l'empêchaient de pouvoir demander tel certificat et empêchaient aussi ses représentants légaux de réclamer le montant de l'indemnité; que lorsque le dit Godin a laissé l'emploi de la cité, il était en bonne santé, et a abandonné la brigade du feu tout simplement parce qu'il voulait améliorer sa position au point de vue des gages; qu'il a ainsi virtuellement renoncé de son plein gré à tous droits à la dite indemnité; que le dit Godin n'a jamais réclamé de son vivant aucune police acquittée établissant ses droits à la dite indemnité en faveur de ses héritiers et finalement

que la réclamation du demandeur ès-qualité était éteinte et prescrite lors de l'institution de l'action.

La cour a maintenu la demande par le jugement suivant :

“Considérant que le certificat provisoire équivalent à une police acquittée dans le cas de résignation n'est pas d'après l'esprit de la résolution établissant ce fonds une condition essentielle et intégrante du droit à l'indemnité, que ce droit est essentiellement établi par l'organisation du fonds des pompiers et la retenue de partie des gages comme prime de cette espèce d'assurance, que ce droit n'est ouvert que par le décès de l'assuré et que conséquemment la prescription ne pourrait courir que de la date de ce décès et non pas de la date de la résignation ou du certificat s'il avait été émis ;

“Considérant que la résignation du défunt a été acceptée sans réserve lorsqu'elle a été donnée en 1874 du moins ce fait se présume de l'ensemble des faits admis ;

“Considérant qu'il incombait en conséquence à la défenderesse de prouver que lors de cette résignation le défunt était dans l'exception, c'est-à-dire que sa résignation avait été requise pour inconduite ou insubordination ou qu'il avait abandonné le service pour des causes prévues lors de son entrée ;

“Considérant que la défenderesse a failli dans cette preuve et que le demandeur a en conséquence droit à l'indemnité réclamée ;

“Condamne la défenderesse à payer au demandeur ès-qualité la somme de \$800.00 avec intérêt depuis l'assig-nation et les dépens.”

Gauthier et Beuregard, avocats du demandeur ès-qual.

*Ethier, Archambault et Lavallée, avocats de la défende-
resse.*

COUR D'APPEL**Action pétitoire.—Coupe de bois.—Colon—
Erreur.—Bonne foi.**

MONREAL, 23 DECEMBRE, 1912.

ARCHAMBAULT J. C., LAVERGNE, CROSS, GERVAIS, TESSIER, AD HOC

THE QUEBEC & ST MAURICE INDUSTRIAL CO. VS
OLIVIER QUIRION.

Jugé:—1o. Qu'une personne qui achète une coupe de bois sur la partie sud-ouest d'une terre, dont le titre porte, par erreur, la description de la partie nord-ouest, d'un colon qui y a fait des améliorations, l'acheteur ayant pris, par erreur, sa coupe de bois sur la partie nord-ouest, ne peut être dépossédé de sa coupe de bois par le propriétaire qui avait, avant l'établissement du colon, obtenu un billet de location de cette partie sud-ouest, et qui, par erreur, avait occupé la partie nord-ouest, et qui avait subséquemment obtenu ses lettres patentes du gouvernement, en se servant des améliorations du colon, et qui avait ensuite acheté cette partie sud-ouest de l'auteur de la vente de la coupe de bois.

2o. Que, dans ce cas, le propriétaire devra donner à l'acheteur de la coupe de bois l'option de pratiquer cette coupe sur une partie ou l'autre de la terre, et qu'à défaut du propriétaire de faire ce choix, l'acheteur sera autorisé à continuer son exploitation sur la partie nord-ouest, savoir, sur celle sur laquelle il avait commencé.

L'action était au pétitoire.

Le demandeur allègue: qu'il est propriétaire et en possession à ce titre depuis plusieurs années du lot no 25 du 6ème rang du canton de Watford; que le ou vers le 3 janvier 1911, la défenderesse a illégalement coupé sur la partie nord-est du dit lot une certaine quantité d'arbres

pour en faire du bois de commerce, déclarant qu'elle avait le droit de ce faire et que la loi seule l'empêcherait de couper ce bois; que les actes de la défenderesse ne constituent pas seulement un trouble de droit et de fait, mais une contestation de son droit de propriété. Et il conclut à ce qu'il soit déclaré propriétaire du dit terrain, et à ce que la défenderesse soit condamnée à en déguerpir; il demande aussi pour valeur du bois coupé et dommages une somme de \$25.00;

Dans sa réponse spéciale au plaidoyer de la défenderesse, le demandeur allègue des lettres-patentes de la Couronne, en date du 16 septembre 1907, et un acte de vente du 15 de juillet précédant, de son père Zébéde Quirion, de la moitié nord-est du lot en question.

La défenderesse nie certaines allégations de la demande mais admet avoir coupé une certaine quantité de bois sur le lot. Elle allègue spécialement: que le 22 août 1902, devant Lavoie, notaire, la société Gagnon et Lemelin lui avait vendu leurs droits et prétentions sur deux acres et demi de largeur, sur la profondeur du lot à prendre du côté nord-est du dit lot no 25; qu'à cet acte l'intimé s'obligea de se conformer en tous points à un acte de vente de coupe de bois consenti en faveur de Howard et Craig, de Sherbrooke, que la défenderesse, en vertu du dit acte, s'est par conséquent engagé à se conformer aux droits de coupe de bois des dits Howard et Craig, et la coupe du bois effectuée par la défenderesse et dont se plaint le demandeur a été faite en vertu des droits que possédaient ainsi par cet acte dûment enregistré, les dits Howard et Craig aux droits desquels se trouve actuellement la défenderesse, et qu'elle avait le droit de couper ce bois.

La cour Supérieure a maintenu l'action du demandeur,

mais la cour d'appel a renversé ce jugement et a renvoyé l'action.

Lavergne, J. — "L'acte de vente de coupe de bois par Gagnon et Lemelin à Howard et Craig est en forme authentique et a été reçu devant Angers, notaire, le 30 octobre 1900. Par cet acte Gagnon et Lemelin vendent le droit de couper et enlever tout bois mou qui peut et pourrait exister durant 15 ans à compter du 1er novembre 1900 sur certains lots de terre entre autres sur la moitié nord-est du lot no 25 du sixième rang de Watford.

"Le 15 février 1904, par acte authentique, Craig vendit à son associé Howard sa part de la dite coupe de bois sur la demie nord-est du dit lot no 25. Le 12 juin 1906 Howard revendit cette coupe de bois à la Silsby Lumber Co. Enfin, le 181 août 1910 la Silsby Lumber Company vendit la dite coupe de bois à l'appelante.

"L'intimé par une réponse spéciale admet l'acte de vente de Gagnon et Lemelin, et qu'il l'a signé, mais dit-il par erreur, croyant erronément et étant faussement mis sous l'impression par Gagnon et Lemelin que ces derniers étaient propriétaires de l'immeuble y décrit, et qu'ils avaient conféré des droits de coupe valables aux dits Howard et Craig, ce qui était faux. Et il allègue alors ses lettres-patentes du 16 septembre 1907 et l'acte de son père en date du 15 de juillet précédant pour cette moitié nord-est.

"Il y a une erreur de description dans les premiers titres de vente, erreur commune à toutes les parties, mais pour bien comprendre cette affaire qui paraît assez enchevêtrée il faut en faire l'historique.

"Vers 1895 le nommé Joseph Gilbert s'établissait comme squatter sur la moitié sud-ouest du lot no 25; il l'occupait, y défricha plusieurs arpents de terre, environ six à sept

arpents, et y construisit une habitation qu'il occupa avec sa famille et y fit aussi quelques autres bâtisses.

"Le 4 octobre 1899, par acte authentique, il vendit tous ses droits et prétentions sur le terrain qu'il occupait ainsi à Gagnon et Lemelin, qui firent cependant prendre le titre par un nommé Ludger Fortin pour eux. Il y eut erreur de description dans l'acte, au lieu de vendre la moitié sud-ouest qu'il occupait, il décrivit son terrain comme étant la moitié nord-est. Il n'y eut cependant pas erreur dans la chose vendue et Gagnon et Lemelin prirent possession de la moitié sud-ouest.

"Le 28 février 1894 Zébédé Quirion, père de l'intimé, avait pris un billet de location pour cette même moitié sud-ouest pour y établir un de ses enfants.

"Vers le même temps que Gilbert s'établissait sur la moitié sud-ouest, Zébédé Quirion établissait son fils, le présent intimé, sur la moitié nord-est croyant bien que c'était la moitié sud-ouest.

"Pendant 3 ou 4 ans Gilbert exploita la moitié sud-ouest tandis que l'intimé Olivier Quirion exploitait la moitié nord-est pour son père.

"Le 4 octobre 1899, comme je l'ai déjà mentionné, Gilbert vendait ses droits et prétentions sur la moitié sud-ouest à Gagnon et Lemelin qui faisaient mettre le contrat au nom de Ludger Fortin. Par erreur ce terrain est décrit comme étant la moitié nord-est au lieu de la moitié sud-ouest. Gagnon et Lemelin par l'acte déjà mentionné du 30 octobre 1900, vendaient la coupe du bois mou à Howard et Craig désignant encore le terrain comme la moitié nord-est au lieu de la moitié sud-ouest.

"Enfin, tel que susdit, le 22 août 1902, Gagnon et Lemelin vendaient à Olivier Quirion, l'intimé, leurs droits et prétentions et améliorations, sur la moitié sud-ouest,

s
1
é
rs
lis
ve-
me
pa,
sept

Ludger Fortin porteur du titre pour eux, leur prête-nom, comparaisant à l'acte pour y donner son consentement, et renonçant à tous ses droits en faveur du dit intimé; mais la même erreur fut encore commise dans cette vente, le terrain fut encore décrit comme étant la moitié nord-est au lieu de la moitié sud-ouest.

"Il est utile de remarquer que Gagnon et Lemelin avaient payé \$100.00 à Gilbert pour ses droits et prétentions, impenses et améliorations, par l'acte du 30 octobre 1900, et que par l'acte du 22 août 1902 ils revendaient à Olivier Quirion pour \$50.00, seulement, mais en raison de cette réduction dans le prix, évidemment, obligeait Quirion de se conformer à l'acte de vente de coupe de bois consenti par eux en faveur de Howard et Craig.

"Il est évident que Quirion obtenait une diminution de prix pour les améliorations parce qu'il consentait à laisser prendre la coupe de bois par Howard et Craig. Olivier Quirion s'est fait transporter les droits de son père sur une moitié du lot le 15 de juillet 1907, et enfin le 16 de septembre 1907, il obtenait des lettres-patentes pour tout le lot no 25.

"Il est évident encore que pour obtenir ses lettres-patentes il s'est servi des améliorations de Gilbert qu'il avait acquises de Gagnon et Lemelin. Il fallait pour obtenir les lettres-patentes avoir fait certaines améliorations, défrichements et constructions. Il prétend qu'il n'a pas eu besoin de produire son acte d'acquisition de Gagnon et Lemelin. C'est possible, on l'a trouvé en possession des améliorations de Gilbert et il a pu ainsi obtenir ses lettres-patentes, mais il n'en est pas moins vrai que ces améliorations lui ont été utiles pour l'obtention de ses lettres-patentes.

"C'est après l'obtention de ces lettres-patentes que la

compagnie appelante, ayant cause de Howard et Craig, a voulu exercer son droit de coupe.

“Je considère qu’Olivier Quirion qui avait consenti à laisser exercer ce droit de coupe par les auteurs de l’appelante ne pouvait plus s’y opposer, il était même leur garant. A tout événement, si son titre était parfait, il ne pouvait pas ainsi se soustraire à une obligation valablement contractée, pour laquelle il avait obtenu un bénéfice en obtenant pour presque rien les améliorations de Gilbert.

“L’auteur immédiat de l’appelant, savoir la Silsby Lumber Company s’est mise à exploiter cette coupe de bois en 1910. Leur préposé étant un nommé Stephen Redmond, qui commença à faire du bois de commerce sur la moitié sud-ouest du lot no 25, moitié qui avait été occupée par Joseph Gilbert mais qui, comme je l’ai déjà dit, avait été décrite dans les différents actes de vente déjà mentionnés comme étant la moitié nord-est. L’erreur ne fut découverte par l’intimé qu’en 1907, lorsqu’il était alors en possession comme occupant de tout le lot no 25 et voulut obtenir ses lettres-patentes.

“La Silsby Lumber Co., qui ignorait encore cette erreur, exerça son droit de coupe sur la moitié sud-ouest qui avait été occupée par Gilbert.

“Stephen Redmond, le préposé de la dite compagnie Silsby Lumber Co., fut poursuivi par le présent intimé et fut condamné pour la valeur du bois qu’il avait ainsi coupé et même pour des dommages.

“Lorsque la cause de Quirion contre le dit Redmond fut inscrite à l’enquête et mérite, la présente cause de Quirion, l’intimé, contre l’appelante, fut aussi inscrite en même temps. Sur motion, la preuve alors faite ou à être faite, et la preuve écrite fut déclarée commune aux deux causes et les deux contestations consolidées pour les fins de

l'enquête et de la preuve. La compagnie appelante n'était pas partie à l'action de Quirion contre Stephen Redmond le préposé de la compagnie Silsby, voyant que le représentant de la compagnie Silsby était poursuivi pour avoir coupé du bois sur la moitié sud-ouest, la dite appelante commença à faire du bois sur la moitié nord-est en janvier 1911, conformément à la lettre de son titre, mais elle fut également poursuivie, contesta cette demande et le jugement dont elle appelle maintenant fut rendu contre elle.

“La preuve fait voir par la déposition de l'intimé Quirion lui-même qu'il a obtenu jugement contre Stephen Redmond pour la valeur du bois coupé sur la moitié sud-ouest ainsi que des dommages et qu'il a été payé.

“La réponse spéciale de l'intimé Quirion fait également voir que tout en prétendant que l'appelant n'avait droit sur aucune partie du lot, ni sur la moitié nord-est, il admet qu'il a consenti, quoique par erreur, à ce que les auteurs de l'appelante prennent la coupe du bois sur la moitié qui avait été vendue à l'appelante par Gagnon et Lemelin; il invoque également le fait que leur titre à cette coupe est pour la moitié nord-est — mais, dit-il, Gagnon et Lemelin n'avaient aucun droit de vendre cette coupe qui ne leur appartenait pas. Il y a consenti tout de même, la Couronne aurait peut-être pu s'y objecter mais pas lui, puisqu'il en tirait un bénéfice, comme je l'ai expliqué plus haut. Maintenant qu'il a le titre pour tout le lot, il n'a aucun droit de s'opposer à ce que les ayants-cause de Gagnon et Lemelin prennent cette coupe puisqu'il en a été réellement payé en obtenant une réduction sur la valeur des améliorations.

“En vertu de la maxime que personne ne peut s'enrichir avec le bien d'autrui qui est conforme au droit comme à la morale, Quirion doit certainement laisser prendre cette

coupe de bois à l'appelante, soit sur une moitié du lot soit sur l'autre. L'appelante a commencé à faire du bois suivant son titre qui est pour la moitié nord-est. L'appelante a toujours été de bonne foi. Elle produit une longue série de titres tous rendus publics par l'enregistrement. Elle ne connaissait ni la moitié nord-est, ni la moitié sud-ouest du lot en question sur les lieux, et Quirion, l'intimé, en leur abandonnant la coupe sur la moitié nord-est les a induits en erreur, et la compagnie appelante ne doit pas souffrir de la faute de Quirion.

“L'appelante cependant serait prête à accepter cette coupe de bois sur l'un ou l'autre des moitiés du dit lot, et l'offre de fait dans son factum.

“Je crois que sous ces circonstances il devrait être donné à l'intimé l'option d'indiquer, sous quinze jours de la date du jugement, à être rendu en cette cause, sur quelle moitié du dit lot, il préfère que l'appelante exerce ses droits de coupe, sinon et ce délai passé, que l'appelante soit autorisée à continuer son exploitation sur la moitié nord-est du dit lot, et l'action de l'intimé devrait être renvoyée à tout événement.”

Pacaud et Morin, avocats de l'appelant.

Hamel et Faribault, avocats de l'intimé.

t
r

ir
à
te

COUR DE REVISION

**Agent d'immeuble.—Mandat.—Commission. —
Ecrit.**

MONTREAL, 19 JUIN, 1913.

TELLIER, DELORIMIER GREENSHIELDS, JJ.

ALEXANDRE MCKENZIE vs DAME VEUVE A. PICHE &
HENRY BABY, *par reprise d'instance.*

JUGÉ:—Que dans le cas où une personne déclare à un agent d'immeubles ne pas vouloir vendre sa propriété moins que \$40,000.00 net, et que celui-ci lui fait signer l'écrit suivant: "*Je consens à vendre ma propriété située rue St-Denis nos 124-126, pour la somme de \$40,000.00, quarante mille piastres*" cet agent ne peut réclamer de commission s'il vend la propriété \$40,000.00 seulement.

L'action a été intentée par un agent d'immeubles réclamant \$1000.00 de commission pour avoir trouvé un acheteur pour la propriété de la défenderesse. Il allègue les services rendus, de grands bénéfices réalisés par la défenderesse, la coutume et la réquisition de ses services.

La défenderesse a produit une défense générale.

Le demandeur a produit à l'enquête l'écrit cité au long dans le jugé ci-dessus. La cour Supérieure a maintenu l'action, se basant sur la preuve de la connaissance de la défenderesse de l'intervention du demandeur pour lui faire vendre sa propriété, sur l'écrit mentionné ci-dessus, sur un mandat tacite ou gestion d'affaires utiles à la défenderesse et sur le profit qu'elle en avait tiré.

La cour de Révision a renversé ce jugement pour les raisons suivantes:

"Considérant qu'il ressort de la preuve que la défende-

resse au mois de janvier 1912, était une personne âgée, veuve, et qu'elle avait perdu son fils peu de temps auparavant, que la défenderesse était alors disposée à vendre sa propriété, sans, cependant, être anxieuse de le faire à moins de trouver un acheteur au prix de \$40,000, et que ce fait était connu, notamment, par la belle-soeur du demandeur, et par M. Duclos qui pensionnait chez cette dernière;

"Considérant qu'il appert de la preuve que la défenderesse connaissait le demandeur, mais ne le connaissait pas comme agent d'immeubles; qu'au mois de janvier 1912, le demandeur est allé rendre visite à la défenderesse;

"Considérant qu'au cours de cette visite, que la défenderesse comprenait être une visite de sympathie et de condoléances de la part du demandeur, il fut question de savoir si la défenderesse serait disposée à vendre sa propriété;

"Considérant qu'au cours de son entrevue avec la défenderesse, le demandeur ne lui a aucunement fait connaître qu'il était agent d'immeubles; et que, d'ailleurs, il admet lui-même qu'il n'avait pas alors de bureau ni licence comme agent d'immeubles;

"Considérant que le demandeur, entendu comme témoin, prétend d'abord que c'est la défenderesse qui l'avait fait demander, mais qu'il reconnaît ensuite le contraire à la page 20 de son témoignage;

"Considérant que le demandeur reconnaît qu'il avait été alors chargé, par M. Beaulieu, de lui trouver des propriétés à acheter, et qu'il paraît assez évident que le demandeur agissait, alors, plutôt comme l'agent du dit M. Beaulieu, en vue de lui faire acheter la propriété de la défenderesse;

"Considérant qu'il appert de la déposition du demandeur qu'il a demandé à la défenderesse de lui signer un

écrit qu'il avait préparé à l'effet de l'autoriser à vendre sa propriété pour \$40,000., moyennant une commission, mais que la défenderesse a catégoriquement refusé de signer un tel écrit;

"Considérant que si la défenderesse a signé l'écrit du 22 janvier 1912, ce qui est douteux, d'après la preuve, à tout événement, ce document ne fait que confirmer davantage les prétentions de la défenderesse;

"Considérant que cet écrit est dans les termes suivants: "Je consens à vendre ma propriété située rue St-Denis, nos 126-124, pour la somme de \$40,000.00, quarante mille piastres";

"Considérant que cet écrit concorde parfaitement avec la prétention de la défenderesse, qui atteste qu'elle n'a jamais consenti à vendre sa propriété pour un prix moindre de \$40,000.00 net;

"Considérant que les faits ci-dessus sont établis et reconnus, d'ailleurs, par le demandeur lui-même, entendu comme témoin;

"Considérant que, dans ces circonstances, il ne saurait y avoir aucunement présomption ni mandat tacite intéressé en faveur du demandeur ni de gestion d'affaires utile, autorisant le demandeur à vendre la propriété de la défenderesse pour un prix moindre de \$40,000.00 net, puisque le demandeur lui-même admet que la défenderesse a toujours exprimé son intention d'une manière non équivoque qu'elle ne voulait donner aucun mandat ni aucune autorisation pouvant l'engager à payer une commission, et, qu'en résumé, ce que la défenderesse a toujours clairement exprimé, c'était d'avoir \$40,000.00 net pour la propriété;

"Considérant que la défenderesse ou ses représentants n'auraient pas \$40,000.00 pour le prix de telle propriété si, aujourd'hui, la réclamation du demandeur était mainte-

due au montant de \$1,000.00, soit pour commission, soit pour valeur de gestion d'affaires, vu qu'un tel paiement réduirait ce prix de vente à \$39,000.00, contrairement aux intentions, clairement exprimées, par la défenderesse, et connues et acceptées par le demandeur lui-même;

"Considérant, dans ces circonstances, qu'il ressort de la preuve que le demandeur n'a pas établi les obligations essentielles de sa demande, et qu'il y a erreur dans le jugement de la cour de première instance, qui a maintenue la dite action, et, partant, qu'il y a lieu de renverser et d'infirmer le dit jugement."

C. A. Archambault, avocat du demandeur.

Hibbard, Boyer & Gosselin, avocats de la défenderesse.

COUR SUPERIEURE

**Bornage.—Preuve.—Bornes.—Chemin privé.—
Prescription.—Possession.—Rapport de l'ar-
penteur.—Frais.**

MONTREAL, 1 MARS, 1912.

BRUNEAU J.

AGENOR LAMBERT vs NAZAIRE ST-SAUVEUR

JUGÉ:—1o. Qu'un arpenteur nommé pour faire un bornage n'a pas le droit d'entendre des témoins, à moins que ce droit lui soit donné par le jugement qui le nomme, mais que cette preuve sera admise, si elle a été faite du consentement des parties et si le rapport a été dûment homologué.

2o. Que, néanmoins, tel arpenteur peut interroger, sous serment, toute personne en état de donner des renseignements importants ou qui est en possession d'écrits, plans ou documents quelconques concernant les bornes et

limites, chaque fois qu'il est en doute sur la véritable borne ou limite d'un terrain qu'il est chargé d'arpenter.

30. Que le défendeur qui est forcé de plaider ne peut faire entendre aucun témoin à l'enquête.

40. Qu'un chemin privé ou passage qui fait partie de l'un ou de l'autre de deux héritages dont on demande le bornage, n'en empêche pas leur contiguïté.

50. Qu'un chemin borné de fossés qui existe depuis au-delà de 30 ans, entre deux héritages, et qui a toujours servi de limites entre eux, les parties s'en servant en commun et ne le dépassant pas, doit servir de bornes dans un bornage judiciaire, étant devenu la propriété conjointe des propriétaires.

60. Que la possession est toujours le meilleur moyen d'appliquer et d'interpréter les titres; et qu'elle peut même les modifier et l'emporter sur eux pourvu qu'elle réunisse les qualités voulues par la loi.

70. Que le rapport d'un arpenteur, dans une action en bornage, n'a que la valeur d'un simple conseil, et que bien qu'il ne puisse être rejeté sur motion et que la cour peut toujours admettre ses informations quant aux plans et prétentions des parties, la cour peut ne pas admettre ses conclusions.

80. Que la discrétion absolue accordée au tribunal, par la loi, sur les frais, est spéciale et particulière aux frais de l'instance judiciaire en bornage mais que si l'intervention de la cour est nécessaire pour décider des prétentions des parties sur le bornage, comme dans le cas où un voisin a refusé de reconnaître la possession bien établie de l'autre voisin, il devra payer les frais encourus par son litige.

Code civil, articles 504a, 2193, 2242.

Code de procédure civile, articles 418, 549, 1060.

S. R. Q., articles 5190, 5199, 5200, 5201.

L'action est en bornage entre deux voisins propriétaires respectifs des terres nos 959 et 960. Le défendeur n'a pas contesté l'action et un arpenteur a été nommé. La prétention du demandeur était que le bornage devait avoir

lieu d'après les titres et la possession des parties; celle du défendeur était qu'un chemin dont il avait la possession trentenaire était la ligne de division entre lui et le demandeur.

L'arpenteur fit rapport que la possession trentenaire invoquée par le défendeur n'est pas suffisamment prouvée et ne peut être avantageusement invoquée dans le cas actuel, car il est très difficile de dire et de prétendre que le dit chemin, durant trente ans, n'a pas changé de place, vu qu'un tel chemin, de la largeur d'une voiture et qui passe dans le bois, et qui a été fait et établi avant même que ces deux propriétés fussent divisées, peut changer tous les ans et peut être déplacé de quelques pouces et même de quelques pieds, et cela, sans que la personne qui y passe fréquemment puisse s'en apercevoir, vu qu'il n'a jamais existé de clôture le long de ce chemin. Il n'en est pas de même d'un fossé ou d'une clôture dont les traces restent toujours au même endroit et qui peuvent servir à établir la véritable ligne de démarcation entre deux propriétés et partant leur possession.

Il est de plus, en preuve que le dit chemin était un chemin commun aux parties, appartenant aux parties qui s'en sont servi pour l'exploitation de leurs propriétés respectives, et par conséquent, le défendeur ne peut prétendre, aujourd'hui, en être ou en avoir été plus propriétaire que le demandeur.

Et l'arpenteur procède, dans son rapport, à un autre bornage des propriétés.

Ce rapport a été, le 3 novembre 1911, homologué pour former partie de la preuve, avec les témoignages pris et reçus devant le dit arpenteur et les documents annexés à son rapport.

Les parties firent entendre les mêmes témoins, et des

témoins nouveaux, dans une enquête hors la présence du juge. Mais le demandeur s'objecta à la preuve du défendeur, parce que celui-ci n'avait pas plaidé à l'action et que, par conséquent, il n'avait que le droit de transquestionner les témoins du demandeur.

Le défendeur a fait une première motion, à l'audition, demandant que la preuve faite par témoins devant l'arpenteur nommé par la cour, de même que celle faite alors que les parties procédaient de consentement en l'absence du juge, le 28 décembre 1911, soit admise et serve comme preuve aux fins de la présente cause. Le défendeur a fait une seconde motion demandant que le rapport du dit arpenteur soit mis de côté et rejeté à toutes fins que de droit, vu qu'il fixe une ligne séparative entre les propriétés des parties sans tenir aucun compte de la possession légale du défendeur et de ses auteurs, ni du chemin et du fossé existant depuis au-delà de 30 ans et qui séparent les propriétés des dites parties.

La cour Supérieure a renvoyé les motions du défendeur, mais a maintenu ses prétentions sur le bornage, et a mis de côté les conclusions du rapport de l'arpenteur par le jugement suivant :

“Adjugeant sur la première motion du défendeur :

“Considérant que l'ordonnance de cette cour, en date du 11 octobre 1911, nommant un arpenteur juré, aux termes de l'article 1060 du Code de procédure civile, ne lui donnait pas, il est vrai, le pouvoir de prendre et entendre les dépositions des témoins des parties ;

“Considérant, néanmoins, que le 3 novembre 1911, cette cour a, du consentement des dites parties, homologué le susdit rapport de l'arpenteur pour faire partie de la preuve en cette cause, ainsi que les dépositions prises et entendues par le dit arpenteur ;

“Considérant que l'enquête faite par le demandeur, le 28 décembre 1911, à l'exception du témoignage du notaire Larivière, était absolument inutile, vu qu'elle n'est qu'une répétition, de la part des mêmes témoins, des mêmes faits par eux témoignés devant l'arpenteur, et admis en preuve par l'ordonnance du 3 novembre 1911;

“Vu l'article 418 du Code de procédure;

“Considérant que le défendeur ayant été forclos de plaider ne pouvait produire aucun témoin, le 28 décembre 1911;

“Considérant que l'objection faite à cette enquête par le demandeur est bien fondée;

“Considérant que la motion du défendeur demandant que son enquête du 28 décembre 1911 soit admise et serve comme preuve en cette cause ne peut, en conséquence, être accordée, vu que le dit défendeur n'a jamais été régulièrement relevé de la forclusion de plaider, et que, de fait, il n'a pas plaidé;

“Considérant, de plus, que la première partie des conclusions de la dite motion demandant que la preuve faite par témoins devant l'arpenteur, serve aux fins du présent litige a déjà été accordée par l'ordonnance du 3 novembre 1911;

“Vu l'article 5190 et suivants des Statuts Refondus de la province de Québec, (1909), donnant à l'arpenteur, lorsqu'il est en doute sur la véritable borne ou limite d'un terrain qu'il est chargé d'arpenter, ou relativement à toute autre chose affectant cet arpentage, le pouvoir d'interroger sous serment toute personne qu'il croit en état de donner des renseignements importants, ou en possession d'écrits, plans ou documents quelconques concernant telles bornes ou limites;

“Adjugeant sur le mérite de l'action:

“Considérant qu’un chemin privé ou passage comme celui dont il est question dans le rapport de l’arpenteur, et qui fait partie de l’un ou l’autre des héritages à borner, n’en empêche pas leur contiguïté; qu’il n’y a seulement à rechercher, dans ce cas, si ce chemin, d’après les titres ou la possession, ne doit pas lui-même servir de limites entre les dits héritages. (*Demolombe, t. 11, no 266; Aubry et Rau, t. 2, p. 223, parag. 199, 4e éd.*);

“Considérant qu’il appert par la preuve faite devant l’arpenteur et notamment par le témoin Joseph St-Germain, âgé de 74 ans, que le chemin en question existe depuis au-delà de trente ans et que les parties et leurs auteurs l’ont toujours considéré, dans l’exploitation de leurs héritages, comme la limite de ces derniers, en s’en servant en commun et sans jamais le dépasser d’un côté ou de l’autre;

“Considérant que le terrain sur lequel est établi un passage mitoyen entre deux héritages est susceptible de devenir la propriété conjointe par prescription des propriétaires de ces héritages. (*Morel et Dorval, 16 C. B. R., p. 448.*);

“Considérant que le chemin ou passage en question est commun aux parties tant par leur possession respective que par celle de leurs auteurs;

“Considérant que ce chemin ne paraît pas avoir jamais changé d’assiette; que, François Lambert, témoin du demandeur, déclare, en effet, l’avoir toujours vu au même endroit; “*qu’il ne sait pas comment il aurait pu se faire qu’il aurait changé de place*”; qu’il a été fait pour séparer les propriétés des auteurs des parties et qu’il est bien apparent.

“Considérant qu’il existe, de plus, le long de ce chemin,

un fossé assez profond sur une distance de plus de trois arpents, et dont l'existence remonte à plus de trente ans.

“Considérant que les parties et leurs auteurs ne paraissent avoir jamais dépassé ce fossé, dans l'exploitation de cette partie de leurs héritages qu'il divise;

“Considérant qu'il reste certain que le défendeur a eu, tant par lui-même que par ses auteurs depuis trente ans, la possession du lot no 959 jusqu'à ce chemin;

“Considérant que la possession est toujours le meilleur moyen d'appliquer et d'interpréter les titres, et qu'elle peut même les modifier et l'emporter sur eux pourvu qu'elle réunisse les qualités voulues par la loi;

“Vu les articles 2242 et 2193 du Code civil;

“Considérant que le défendeur, par sa possession trentenaire, au désir de la loi, jusqu'à la limite tracée par le susdit chemin, a ainsi acquis, par prescription, la différence de terrain, quelle qu'en soit l'étendue ou la superficie, entre celle mentionnée en son titre et celle réellement possédée;

“Considérant que le travail de l'arpenteur n'a pour cette cour que la valeur d'un simple conseil: (*Desvoiaux dit Laframboise vs Tarte dit Larivière et al, M. L. R. t. 6, Q. B. 477; 19 R. L. 407*);

“Considérant que les prétentions du défendeur sont bien fondées et que les terrains en litige doivent, en conséquence, être bornés suivant la possession qu'il invoque et non d'après les conclusions du rapport de l'arpenteur;

“Considérant que si cette cour n'est pas astreinte à suivre l'opinion de l'arpenteur nommé au désir de l'article 1060 du Code de procédure, le rapport qu'il fait du plan des lieux, avec indication des prétentions respectives des parties, etc., ne doit pas être mis de côté et rejeté du dossier, tel que le demande le défendeur, sous prétexte

que le tribunal en arrive à une autre conclusion que celle prise par le dit arpenteur, alors surtout que les parties ont consenti à ce que ce rapport, les pièces et les dépositions y annexées, forment partie de la preuve au dossier;

“Considérant que la motion du défendeur demandant tel rejet est mal fondée;

“Vu les articles 5199, 5200 et 5201 des Statuts Refondus de la Province de Québec, 1909;

“Adjugeant sur la question des dépens:

“Considérant qu'en vertu de l'article 504a du Code civil, tel qu'édicte par le Statut de Québec de 1897, 60 Vict., ch. 50, sect. 17, les frais, dans le cas de litige en bornage, sont laissés à la discrétion du tribunal;

“Considérant que cette absolue discrétion accordée au tribunal est spéciale et particulière aux frais de l'instance judiciaire en bornage, et constitue, dès lors, une exception au principe général et de droit commun que consacre, en matière de frais et dépens, l'article 549 du Code de procédure civile;

“Considérant que si l'intervention de l'autorité judiciaire est devenue nécessaire pour effectuer le bornage des propriétés des parties, la faute en est attribuable au demandeur qui a injustement et illégalement refusé de reconnaître la possession de son voisin, le défendeur, et obligé cette cour d'en rechercher la légitimité et d'en consacrer son effet juridique;

“Par ces motifs: déclare mal fondée et renvoie avec dépens la première motion du défendeur demandant que la preuve faite par témoins devant l'arpenteur nommé par cette cour, de même que celle faite le 28 décembre 1911, hors la présence du juge, soit admise et serve comme preuve aux fins de la présente cause;

“Déclare illégale, rejette du dossier et condamne le dé-

fendeur à payer les frais de son enquête du 28 décembre 1911;

“Déboute, avec dépens, la seconde motion du défendeur demandant que le rapport de l’arpenteur soit mis de côté et rejeté à toutes fins que de droit; déclare bien fondée et maintient avec dépens la motion du demandeur pour objections à l’enquête;

“Déclare que la ligne de division entre les numéros 960 et 959 des plan et livre de renvoi officiels de la paroisse de St-David, est le chemin en question en cette cause, marqué sur le plan de l’arpenteur, par les lettres “A”, “B”, “C”, “D”, “E”;

“Déclare le dit chemin la propriété commune des parties;

“Ordonne, en conséquence, au dit arpenteur, J. H. Houde, d’aller placer et de placer des bornes, pour diviser les héritages des parties, du côté du et sur le dit numéro 959, conformément à la susdite ligne, aux endroits ci-dessus indiqués sur son plan par les lettres “A.B.C.D.E.” et d’en dresser procès-verbal, le tout suivant la loi à cet effet; les frais de tel bornage par le dit arpenteur devant être également divisés entre les parties, et ceux du présent litige à la charge du demandeur, à l’exception des frais des trois motions ci-dessus mentionnées, qui sont à la charge du défendeur ainsi que ceux de son enquête du 28 décembre 1911.”

C. J. C. Wurtele, avocat du demandeur.

P. J. A. Cardin, avocat du défendeur.

* * *

NOTES. — “Sur une action en bornage la cour Supérieure ne peut ordonner à un arpenteur d’aller placer des bornes, pour diviser les héritages des parties, sans, en même temps, désigner les lignes qui doivent séparer leurs héritages, et l’endroit où seront placées ces bornes, l’arpenteur que nomme

une cour avant d'avoir déterminé la ligne de séparation, n'étant qu'un expert chargé de faire rapport sur l'état des lieux, et ce, pour éclairer la cour, et la mettre à même de déterminer la ligne.

"Aux termes de l'article 504 C. c., non seulement les frais de bornage même doivent être communs aux intéressés, mais aussi les frais de la demande en bornage, lorsqu'elle n'est pas contestée et qu'il n'y a que les frais de litige, lorsqu'il y a contestation, qui doivent être laissés à la discrétion de la cour, et doivent être supportés par l'une ou l'autre des parties ou divisés entre elle, suivant les circonstances." *B. R.* 1890, *Montréal, Tarte dit Larivière vs Desnoyau dit Laframboise*, 19 *R. L.* 407.

"Le terrain sur lequel est établi un passage mitoyen entre deux héritages est susceptible de devenir la propriété conjointe par prescription des propriétaires de ces héritages. Par suite, l'un d'eux troublé dans la possession légale qu'il en a eue pendant l'an et jour a le recours en complainte contre l'auteur du trouble. Le tribunal qui a adjugé sur cette demande doit éviter de cumuler le pétitoire avec le possessoire en se prononçant sur les droits de propriété des parties." *B. R.*, 1907, *Montréal, Morel vs Dorval*, *R. J. Q.* 16 *B. R.* 448.

Contra sur l'enquête. — "Dans une cause en bornage, le défendeur qui n'a pas produit de plaidoyer, a le droit d'examiner des témoins."

Lemieux, J. — "La cour n'a pas donné aux arpenteurs experts le pouvoir d'examiner les témoins des parties et, de fait, aucun témoin n'a été entendu devant les arpenteurs experts; le défendeur a le droit de faire entendre des témoins devant la cour nonobstant qu'il n'ait pas produit de plaidoyer au mérite.

"Les actions en bornage échappent à la règle du code de procédure qui ne permet pas au défendeur d'examiner de témoin lorsqu'il n'a pas plaidé et qu'il ne lui donne en ce cas, que le droit de transquestionner le témoin du demandeur.

"En matière de bornage, chaque partie est à la fois demanderesse et défenderesse et dans pareille action, que les auteurs appellent double ou réciproque, chacun des adversaires tant celui qui a formé la demande que celui contre

qui elle est formée sont, tout à la fois demandeur et défendeur, vu que chacune des parties réclame contre l'autre ce qui par le bornage, sera prouvé faire partie de son héritage. (*Bugnet*, s. 61, p. 51; *Merlin, Répertoire de Jurisprudence, vo. Bornage, no 2*).

"Le défendeur a accepté le bornage en ne contestant pas l'action et cette acceptation de bornage lui donne droit de faire valoir par enquête et par titre, tous les droits qu'il peut avoir dans son héritage par suite de bornage.

"Le défendeur aurait le droit de faire entendre des témoins devant les experts, si la cour leur avait délégué le pouvoir d'examiner des témoins et *a fortiori* le défendeur doit avoir le même privilège et avantage devant la cour.

"Pour ces motifs la motion du défendeur, pour qu'il lui soit permis d'examiner des témoins, est accordée sans frais." *C. S., 1903, Québec, McDonald vs Rainville, R. J. Q., 24 C. S., 133.*

COURT OF APPEAL

Partnership.—Laws.—Interest.

MONTREAL, 18th JUNE, 1913.

TRENHOLME, LAVERGNE. CROSS, CARROLL, AND GERVAIS JJ.

FRANCIS HYDE vs GEO. W. WEBSTER & LES SOEURS DE
LA CHARITE DE L'HOPITAL-GENERAL.

HELD:—1o. That during the existence of a partnership, it is not allowed for any of the partner to secure for himself a renewal of a lease of the premises occupied by the partnership; and that a renewal could be obtained only for and on behalf of the firm.

2o. That admitting that a partner has no authority in the absence of the other partner and without his consent, to sign a renewal of a lease of the firm, this latter, not being bound by the said lease, the question of its existence and its validity cannot be raised by

him but can arise only between the parties to the deed; and that he has no interest to interfere with the agreement between them and ask that a lease which does not concern or affect him, be set aside, especially, when the landlord does not try to enforce said lease against him, and when the partner who has signed the lease is ready to assume alone all its responsibility and to guarantee him against any liability.

Civil code, articles 1727, 1851, 1855.

The plaintiff alleges that for some years he and the defendant have been carrying on business at the city of Montreal, under the name of Hyde & Webster, their original partnership agreement having expired on the 1st January 1910 and having been continued on the same terms until the 31st December 1912; that at some time prior to the 18th September 1912, the defendant knowing that his partnership with the plaintiff would expire, and desiring to secure a renewal of the lease of the premises no 43 Common street in his own name, illegally, unlawfully without right and without the knowledge, consent or authorization of the plaintiff did, in order to secure for himself alone the premises referred to, undertake to enter into a contract on behalf of the firm of Hyde & Webster with the mis-en-cause renewing the lease of the said premises for a period of three years from the 1st of May 1913; that the possession and occupancy of the leased premises is a valuable asset to any person carrying on the business of a dealer in builders' supplies, which the plaintiff proposes to do: that he has an interest and desire to secure for himself the lease of the said premises after the 1st May 1913, and that the mis-en-cause are willing to lease the premises to the plaintiff alone after the 1st May 1913, provided the lease made by the defen-

dant on behalf of the firm of Hyde & Webster be declared null and void and be set aside.

The plaintiff then concludes by asking that the agreement purporting to be a lease between the defendant, acting on behalf of the firm of Hyde & Webster, and the mis-en-cause, be declared null, void and of no effect.

The defendant pleads, in substance, as follows: —

He admits having executed, on behalf of the firm of Hyde & Webster, the leased complained of. He declares that the firm of Hyde & Webster were dealers in brick, building stone, roofing and building and paving materials generally; that during the latter part of the month of September 1912 a large quantity of brick, stone, building and paving materials arrived at Montreal for the firm of Hyde & Webster, intended for use during the winter and especially the summer of 1913, and that a large portion of it would only, in the ordinary course of the trade and business of the firm, be disposed of in the summer of 1913; that the merchandise in question had to be unloaded and discharged at once from the ships in which it arrived in order to avoid demurrage charges; that the cost of transporting and carting the above merchandise amounted to at least 10 or 15% of the total value of the merchandise, and that consequently it was very important that the firm of Hyde & Webster should be certain that they would retain the premises no 43 Common street after the expiration of their existing lease on the 1st May 1913; that when the said merchandise arrived, the plaintiff was absent from Montreal, having left a letter, dated 13th of September 1912, in which he requested the defendant to attend to all business during his absence; that, for the above reasons, and acting solely in the interest and for the benefit of the firm of Hyde & Webster, the defendant

did secure a renewal of the said lease and that the said renewal was for the advantage of the firm of Hyde & Webster and constituted a valuable asset; that in view of the circumstances, the defendant did act within his rights and authority as a member of the firm of Hyde & Webster in securing the renewal of the said lease.

Defendant then further alleges that, without admitting any admission of wrong doing or excess of authority on his part, and solely for the purpose of avoiding difficulty with the plaintiff, he did, on the 4th day of November 1912, offer to assume all responsibility for the lease, and to be personally liable for same, and to guarantee the plaintiff in any way he might desire against any liability under the lease, the whole as appears by a copy of the offer in question produced as an exhibit.

The defendant then alleges the offer of indemnity and warranty above referred to, renews and prays acte of the aforesaid offer, and again declares his readiness to guarantee the plaintiff against all liability and to assume all responsibility personally. Defendant then asks the dismissal of plaintiff's action, at the same time praying acte of the offer above referred to.

The judgment of the Superior Court dismissed plaintiff's action and maintained the pleas for the following reasons:

First : The defendant had no authority, in the absence of his partner and without consulting him, to make a renewal of the lease of the premises occupied by the firm.

Second : The lease having been signed by one partner without the authority of the other who has repudiated it, is *quoad* plaintiff *res inter alias act* and cannot affect him.

Third : If the plaintiff is not affected by the lease he has no interest to demand its nullity, the defendant being

Pr
hav
exh
thi
con
we
in c
Mo
sinc
Fak
atio

JUST OUT

Quebec Practice Reports

TEN YEARS INDEX

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

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

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

PRICE BOUND IN $\frac{1}{2}$ CALF

\$7.50

JEAN GUAY

INGENIEUR CIVIL

No. 111 COTE DE LA MONTAGNE,

QUEBEC.

Je fais une spécialité d'étudier les questions litigieuses et de comparaitre
devant les tribunaux 15 années d'expérience.

**Sets de Statuts de Québec
de 1867 a 1913**

**Sets de Statuts du Canada
de 1867 a 1913**

PRIX SUR DEMANDE

**Complete Sets of Statutes of Quebec
from 1867 to 1913**

**Statutes of Canada
from 1867 to 1913**

PRICES ON APPLICATION

Wilson & Lafleur, Limitée
EDITEURS DE LIVRES DE DROIT, RELIEURS, ETC.

17-19 RUE ST-JAQUES, MONTREAL