

OK

VOL. XX.

AVRIL 1914

No. 4

LA
REVUE LEGALE

(NOUVELLE SÉRIE)

PUBLICATION MENSUELLE

DE

JURISPRUDENCE ANNOTÉE

CONTENANT

LES ARRETS DE PRINCIPES DE TOUS NOS TRIBUNAUX.

ÉDACTEUR :

J. J. BEAUCHAMP, C. R.,

AVOCAT DU BARRAU 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, 19, rue Saint-Jacques, Montréal, Canada.

ABONNEMENT ANNUEL

Pour le Canada et les Etats-Unis	-	-	\$5.50
Pour l'Etranger	-	-	6.00

CHAQUE NUMERO SEPARMENT 50 Cents.

SOMMAIRE

E. N. E. PICOTTE vs DAME M. VIGEANT et vir. — Procédure. — Désistement. — Acquiescement. — Amendement. — Demande incidente. — Exception à la forme et dilatoire. — Inscription. — Péremption d'instance. — Action hypothécaire. — Délaissement. — Fraude. — Responsabilité personnelle. — Vente judiciaire. Avis. — Privilège. — Frais	145
MENDOZA LANGLOIS vs TREFFLE CHARPENTIER. — Promesse de vente. — Acceptation. — Contrat. — Transport. — Mandat. — Divisibilité. — Mise en demeure. — Clause de style	169
WM. GEO. M. MORGAN vs DAME ADRIENNE PROVOST et al. — Louage de choses. — Occupation. — Expulsion. — Voie de fait. — Démolition. — Preuve testimoniale. — Aveu. — Divisibilité. — Dommage. — Violence	179
A. ROBILLARD vs J. W. HARRIS MANUFACTURING CO. — Corporation. — Occupation. — Droit de passage. — Responsabilité	191

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 A 19 (1895-1915) INCLUSIVEMENT, AVEC BELLE RELIURE,
¼ VEAU, \$5.50 CHAQUE.

COUR D'APPEL

Procédure. — Désistement. — Acquiescement. — Amendement. — Demande incidente. — Exception à la forme et dilatoire. — Inscription. — Péremption d'instance. — Action hypothécaire. — Délaissement. — Fraude. — Responsabilité personnelle. — Vente judiciaire. — Avis. — Privilège. — Frais.

MONTREAL, 24 FEVRIER 1914.

L'HON. SIR H. ARCHAMBAULT, J.C., TRENHOLME, LAVERGNE, CROSS
ET GERVAIS J.J.

E. N. E. PICOTTE vs DAME M. VIGEANT et vir.

JUGÉ :—1o. Que le procureur *ad litem* n'a pas le droit, sans une autorisation spéciale de son client, de se désister soit de son action, soit du jugement obtenu en sa faveur, soit des procédures qu'il a faites dans une instance. Néanmoins, celui qui veut invoquer la nullité d'un désistement doit le faire avant tout acquiescement de sa part.

2o. Qu'il est trop tard, pour invoquer une pareille nullité, pour la première fois devant la cour d'Appel.

3o. Qu'un amendement à une pièce de procédure ne peut être fait ou permis que pour corriger les allégations de façon à les faire concorder avec les faits juridiques antérieurs, mais, jamais lorsqu'il remplace la demande incidente.

4o. Que la demande incidente est admise lorsque le demandeur veut exercer un droit résultant de certains actes du défendeur connexes à ceux allégués dans l'action principale, et qui est né depuis l'assignation, comme la demande incidente dans une action hypothécaire par la-

quelle le demandeur demande à ce que le défendeur soit condamné à payer, purement et simplement, le montant de l'hypothèque, à cause de la disparition de l'immeuble hypothéqué de son patrimoine par son propre fait frauduleux. Et que cette demande incidente ne peut être attaquée ni par exception à la forme, ni par inscription en droit.

50. Qu'un défendeur qui se plaint que le demandeur cherche à exercer deux recours incompatibles doit procéder par exception dilatoire, et non par exception à la forme.

6. Que l'inscription d'une cause généralement pour enquête et mérite n'a pas besoin d'être signifiée à la partie adverse.

70. Que cette inscription, bien qu'elle ne comporte pas la fixation d'une date, n'en est pas moins une procédure utile et nécessaire qui, comme la mise au rôle, interrompt la péremption d'instance.

80. Qu'un tiers détenteur, poursuivi hypothécairement, en divers temps, par différents créanciers hypothécaires, peut faire un délaissement dans chaque action. Et, sur ce second délaissement, le tiers détenteur ne délaisse alors que ses droits à la reprise de possession qu'il ne peut exercer qu'à la condition d'éteindre la créance hypothécaire qui a donné lieu au premier délaissement.

90. Que, dans ce cas, c'est au plus diligent des créanciers qui ont obtenu un délaissement à faire procéder à la vente de l'immeuble délaissé, sauf le droit des autres créanciers de faire noter leur bref.

100. Que la possession de l'immeuble par l'un des curateurs, lorsqu'il y a plusieurs délaissements, est laissée à la discrétion de la justice.

110. Que le créancier qui obtient un délaissement, soit en premier lieu, soit subséquemment à un autre, n'est pas tenu de donner avis à aucun des créanciers, suivant la règle qui veut que les formalités, les solemnités et les actes soient de droit strict.

120. Que le créancier, sur un premier délaissement, a

un privilège pour tous ses frais encourus sur une action. (1)

Code civil, articles 1084, 2017, 2075, 2077, 2079.

Code de procédure civile, articles 199, 215, 275 et s., 282 et s., 296, 513 et s., 548, 614, 623, 711, 787, 818.

Cette cause contient plusieurs importantes questions de procédure se rapportant au désistement, à l'amendement, à la demande incidente, à l'exception à la forme, à l'exception dilatoire, à la péremption d'instance et au délaissement du tiers détenteurs.

Les questions principales à décider étaient les suivantes : Le délaissement produit par un défendeur dans une seconde action hypothécaire, alors que déjà, dans une première action hypothécaire à la poursuite d'un autre créancier, et se rapportant aux mêmes immeubles, un premier délaissement a été produit, est-il légal ? Ce délaissement constitue-t-il, de la part de ce défendeur, une reprise de possession des immeubles délaissés et, en cas de fraude, rend-il ce débiteur personnel du créancier de la première poursuite ?

Les notes suivantes de M. le juge Gervais traitent chacune des questions *in extenso* et sont suffisantes pour le rapport de la cause :

Gervais, J. : — "L'appelant recherche la cassation du jugement que la cour Supérieure du district de Montréal a rendu le 28 octobre 1911, déclarant que le délaissement qu'il avait fait, le 3 novembre 1905, était nul pour cause de fraude, et le condamnant à payer à l'intimée la somme de \$1730.16 avec intérêt à compter du 21 octobre 1905, et dépens tant sur la demande principale que sur la demande incidente.

(1) Ces jugés ont été approuvés par M. le juge Gervais.

“Pour bien comprendre la nature du litige qui donne lieu au présent appel, il faut tout d’abord expliquer l’histoire d’un autre procès, dont les phases ont eu lieu, durant l’année 1907, soit deux ans après la formation du procès actuel.

“Par son action, formée le 18 janvier 1907, feu Mtre Pierre Arsène Beaudoin, notaire, à Montréal, poursuit l’appelant en déclaration d’hypothèque, en vertu d’un acte de transport, consenti en sa faveur, le 24 novembre 1904, par Delle Marie Brosseau, de son obligation hypothécaire de \$1800.00 sur les fonds de terre nos 182, 183, 186, 205 du cadastre officiel de la paroisse de Laprairie, en vertu d’un acte d’obligation et d’hypothèque que lui avait signé le propriétaire de ceux-ci, le premier avril 1892, par acte reçu par Mtre A. J. A. Roberge, Notaire, et dont copie fut dûment enregistrée le 6 avril 1892.

“Le 28 février 1907, l’appelant délaissa les immeubles; et Joseph A. Archambault fut nommé curateur au délaissement.

“Le 30 janvier 1907, la cour maintint l’action en déclaration d’hypothèque et en ordonna la vente des immeubles sur le curateur.

“Le 28 mars 1907, la vente eut lieu pour un prix global de \$1470.00 ;le demandeur Beaudoin touchant, en sa qualité de créancier hypothécaire, par subrogation aux droits de ladite Delle Brosseau, suivant acte reçu par Mtre Crépeau, notaire, le 29 novembre 1904, une somme de \$1235.-70, à titre de solde du prix d’adjudication.

“Personne ne demande la nullité du décret du 28 mars 1907. Immédiatement après la vente, le demandeur Beaudoin revend les fonds de terre en question à Louis Brosseau, cultivateur, de Laprairie, pour la somme de \$2600.00; laquelle, Beaudoin, déduction faite d’une commission de

\$200.00, remet à l'appelant, par deux chèques, l'un du 13 avril 1907, pour la somme de \$1093.75; et l'autre du 5 août 1907, pour \$1223.34, si l'on s'en rapporte aux livres de comptes de Beaudoin, produits à l'audience après sa mort; ainsi qu'au bordereau de dépôt de Beaudoin et à son chèque, en faveur de l'appelant, produits par le témoin Lamarre, comptable de la banque d'Hochelega, suivant ses dires consignés aux pages 43 et 44 du mémoire de l'intimée.

“L'appelant, interrogé dans la première cause dont nous allons parler; — nous en parlons, ici, pour n'y plus revenir; — ne contredit pas les allégations de l'intimée; admet, (a) que dans cette seconde cause, de 1907, le notaire Beaudoin n'a agi que comme prête-nom pour obtenir la cession de la créance Brosseau, — que l'appelant devait lui-même payer en vertu d'une stipulation de l'acte de vente desdits fonds de terre, reçu par M^{re} Forest, notaire, le 4 août 1902, consenti par Joseph Arthur Lamarche, le propriétaire d'alors, à l'appelant, à la charge pour celui-ci, comme pour le vendeur de solder la dite créance Brosseau. — (b) que l'action du 18 janvier 1907 n'était qu'une vaine formalité pour faire vendre ces immeubles, en vertu d'une hypothèque éteinte par l'appelant lui-même, mais à son bénéfice, sous un nom d'emprunt; (c) que l'appelant a touché le plein montant du prix de revente à Louis Brosseau, moins une commission de \$200.00 audit Beaudoin; (d) qu'il n'y a pas lieu de conclure à la nullité de la vente en justice des héritages; ni à la revente qui en a été faite audit Louis Brosseau.

“Etudions maintenant les relations juridiques des parties dans la cause actuelle, la première dans l'ordre du temps, et que nous avons à décider.

“Enumérons, d'abord, les pièces de la litiscontestation:

C'est le 21 octobre 1905 que l'intimée forme sa présente action en déclaration d'hypothèque, contre l'appelant, détenteur des mêmes immeubles, affectés par acte d'hypothèque en faveur de l'intimée, reçu par Mtre Forest, le 26 octobre 1897, pour la somme de \$1500.00, et consenti par l'auteur de l'appelant, savoir: le nommé J. A. Lamarche, et dont l'enregistrement eut lieu le 27 octobre 1897.

"L'hypothèque à Delle Marie Brosseau fut donc consentie le premier avril 1892 par les détenteurs d'alors desdits fonds de terre, savoir: Azarie et Toussaint Bourassa, qui les revendirent au nommé Lamarche, le 22 septembre 1897, par acte reçu par Mtre Forest, notaire; lequel Lamarche consentit ensuite l'hypothèque de l'intimée, le 26 octobre 1897.

"Le 27 octobre 1905, l'appelant comparut par les avocats eux-mêmes, qui formèrent l'action en déclaration d'hypothèque dudit Beaudoin contre l'appelant, le 28 janvier 1907.

"Le 3 novembre 1905, le nommé François St-Germain devient curateur au délaissement par l'appelant desdits fonds de terre. Ce n'est que le 27 avril 1906, que le jugement en déclaration d'hypothèque est prononcé contre ces immeubles et que la vente en est ordonné sur le curateur Saint-Germain.

"Il y a intermède; l'intimée attend un moment propice, pour faire procéder à telle vente; durant le temps qui s'écoule, à compter du 27 avril 1906 à venir au 27 avril 1908, alors qu'elle apprend que le nommé Beaudoin a profité de sa lenteur pour faire vendre les biens en question, le 28 mars 1907, par le shérif, sur sa propre action en déclaration d'hypothèque, laquelle il avait fait mouvoir au nom de Beaudoin.

“Donec, le 13 juin 1908, l’intimée par ses avocats produit, après signification, un désistement de sa requête pour nomination du curateur Saint-Germain, du jugement qui le nomma, de son inscription pour jugement, du jugement définitif.

“Le même jour, 13 juin 1908, l’intimée demande à la cour, la permission d’amender sa demande en déclaration d’hypothèque du 21 octobre 1905, pour y alléguer tous les faits juridiques de l’action dudit Beaudoin, du 18 janvier 1907; toutes les énonciations de fraude que nous avons résumées plus haut; de façon à convertir l’action en déclaration d’hypothèque du 21 octobre 1905 en une action personnelle pure et simple.

“Le 25 juin 1908, M. le juge Davidson renvoie la demande d’amendement.

“Le 18 décembre 1908, l’intimée se reprend par une demande en autorisation à produire une demande incidente fondée sur les allégations de la demande d’amendement.

“Le 21 décembre 1908, M. le juge Martineau accorde la permission de faire mouvoir la demande incidente en question.

“Le 24 décembre 1908, l’appelant produit une exception à la forme à l’encontre de la demande incidente, sur le seul motif qu’elle est fondée sur des faits juridiques qui sont survenus depuis la formation de la demande au principal.

“Le 31 décembre 1908, M. le juge Mathieu renvoie l’exception à la forme.

“Le 7 janvier 1909, l’appelant, après avoir excipé du jugement en rejet de son exception à la forme, conteste la demande incidente par voie, d’abord, de dénégation du droit, puis, de dénégation des faits.

“Le 27 janvier 1909, M. le juge Curran ordonne preuve

avant dire droit, après plaidoiries sur les moyens de contestation du droit.

“Le 21 mars 1911, l'appelant fait mouvoir une demande en péremption d'instance, sur l'allégation qu'aucune procédure n'a eu lieu, à compter du 5 février 1909, quand une inscription, pour enquête et plaidoirie, avait été produite le 4 février 1909, puis radiée, le 11 mars 1910.

“Le 29 mars 1911, M. le juge Bruneau rejeta la demande pour péremption.

“C'est sur la nouvelle inscription, pour enquête et plaidoirie, du 25 mars 1911, que la cause fut instruite le 15 septembre 1911, sous la présidence de M le juge Demers, qui a maintenu la demande incidente, dont nous venons de parler, par son jugement du 28 octobre 1911.

“Y a-t-il lieu de casser ce jugement ?

“C'est la conclusion que l'appelant veut faire accepter par la cour, pour les motifs suivants :

“A.—Parce que les avocats de l'intimée n'avaient pas qualité pour se désister des errements de procédure que nous avons mentionnés, savoir: requête en nomination de curateur, nomination de curateur, jugement définitif, etc.

“B.—Parce que l'intimée n'avait aucun droit de présenter sa dite demande en amendement.

“C.—Parce que l'intimée n'avait aucun droit de faire mouvoir sa présente demande incidente.

“D.—Parce que ladite exception à la forme était bien fondée.

“E.—Parce que ladite défense en dénégation de droit aurait dû être maintenue.

“F.—Parce que ladite demande en péremption d'instance aurait dû être accueillie.

“G.—Parce que le demandeur incident n'a pas fait la preuve de ses allégations.

"H.—Délaissement sur délaissement peut-il avoir lieu?

"Étudions chacun de ces griefs.

"1o.—Qu'est-ce à dire de la validité du désistement de l'intimée du 13 juin 1908? Il est vrai que l'intimée elle-même n'a pas signé l'acte de désistement; mais l'appelant ne s'en est pas plaint; au contraire, il a lié contestation avec l'intimée sur sa demande incidente, ainsi que sur tous les errements qui ont suivi.

"Voilà les faits. Quel est le droit? Les articles 275, 276, 277, 278 C. P. C. disent, en effet, qu'une partie peut "en tous temps, avant jugement, se désister de sa demande "ou procédure à la condition de payer les "frais;" puis, "encore, que "le désistement peut être formé par une simple déclaration signée par la partie ou par son avocat ou "procureur et présentée à l'audience ou produite au "greffe;" "que" sauf s'il est fait à l'audience, la partie "adverse présente, il n'a pas d'effet à son égard qu'autant "qu'il lui a été signifié."

"Les articles 277 et 278 C. P. C., ajoutent, enfin, que le désistement remet de plein droit les choses au même état qu'elles auraient été si la demande ou procédure n'avait pas eu lieu; que la partie qui se désiste doit payer les frais encourus avant de pouvoir former une autre demande.

"L'article 548, en parlant du désistement de jugement, dit que la partie peut, en donnant avis à la partie adverse, se désister du jugement rendu en sa faveur; que le désistement alors remet les choses au même état qu'elles étaient avant le jugement.

"A noter que l'article 548 ne semble pas autoriser l'avocat d'une partie à se désister d'un jugement rendu en sa faveur, tout comme l'article 276 C. P. C., semble autoriser l'avocat d'une partie à se désister de sa demande ou pro-

cédure, si l'on veut bien traduire le mot "procureur" — lequel a un sens propre défini par la loi sur la mandat, — par le mot "avocat".

"La question se présente donc de savoir si l'avocat a qualité pour se désister d'un acte de procédure ou même d'un jugement.

"La pratique courante accepte le désistement, par l'avocat d'une partie, des errements de procédure mûe en son nom avant jugement. Mais il a de forts doutes de savoir si notre droit ne condamne pas cette façon d'agir. A notre sens, l'avocat n'a pas mandat pour renoncer à un droit acquis en faveur de son client. En tout cas, l'article 548 ne semble pas laisser de doute au sujet de l'incapacité de l'avocat de se désister d'un jugement rendu en faveur de sa partie.

"On distingue plusieurs espèces de désistements : Le désistement amiable, le désistement tacite, le désistement judiciaire.

"Le désistement judiciaire peut être d'une action, ou d'une instance, ou d'un acte de procédure. De là le désistement d'action, qui est la renonciation à l'exercice d'un droit; le désistement d'instance, qui est l'action de renonciation à la poursuite engagée; le désistement d'acte de procédure, qui est un abandon d'un simple errement dans un procès.

"En tout cas, le mot "désistement" signifie proprement "abandon, ou renonciation".

"C'est pourquoi nous croyons que l'avocat n'a pas qualité, sans autorisation spéciale de son client, pour se désister, soit de son action, soit de son instance, soit d'un des errements de celle-ci. C'est pourquoi la procédure civile française, qui a évidemment inspiré la nôtre, exige aux articles 402 et 403 que tout désistement soit signé par

la partie. Lisons les articles du code de procédure civile française.

“*Art. 402.*—“Le désistement peut être fait et accepté par de simples actes signés des parties ou de leurs mandataires, et signifiés d’avoué à avoué.”

“*Art. 403.*—“Le désistement, lorsqu’il aura été accepté, emportera de plein droit consentement que les choses soient remises de part et d’autre au même état qu’elles étaient avant la demande.”

“Voilà pour la capacité nécessaire à faire mouvoir un désistement.

“Mais s’en suit-il que le désistement par un mandataire qui a outrepassé ses pouvoirs, comme l’avocat dans l’espèce, qui s’est désisté d’un jugement contrairement à l’article 548 C. P. C., soit absolument nul? La jurisprudence et les auteurs répondent dans la négative, même en France, où tout désistement doit être autorisé par la partie au nom de qui il est fait. C’est à celui qui veut invoquer la nullité d’un désistement à le faire avant tout acquiescement ou acceptation. C’est ce que *Garsonnet* explique, comme suit, *vol. 6, page 669, 2e édition*: “Enfin, la nullité résultant du défaut de signature peut-elle être couverte? Ce n’est ni par un acte ultérieur, ni même par l’impossibilité de signer où le demandeur s’est trouvé, car rien ne l’empêchait de donner un mandat à un tiers qui signerait pour lui; mais le défendeur ne peut plus arguer dans le désistement de nullité sous ce prétexte, s’il l’a accepté, ni, dans le cas contraire, en demander, pour la première fois, la nullité en appel, ou devant la cour de cassation.”

“Or, ce n’est que devant cette cour que l’appelant invoque, et pour la première fois, la nullité du désistement du 13 juin 1908. Il est trop tard pour le faire.

“La cour rejette donc ce premier grief d’appel.

“20.—Y a-t-il lieu de se demander si l’intimée avait raison ou non de faire faire sa demande en amendement?”

“Les articles 513, 514, 515, 516 C. P. C., permettent soit à la partie, agissant sans ou après avis à son adversaire, avec ou sans permission du juge, d’amender même sa demande ou sa défense, c’est-à-dire de corriger les allégations de l’une ou de l’autre, de façon à les faire concorder avec les faits juridiques antérieurs à leur production; qui n’y ont pas été énoncés, ou bien l’ont été d’une façon incomplète. La permission d’amender ne peut jamais remplacer la demande incidente; cela va de soi. D’ailleurs, pourquoi invoquer un pareil grief aujourd’hui, quand l’intimée, qui s’est vu refuser la permission d’amender, n’a pas appelé du jugement qui lui avait dénié ce droit.

“La cour rejette donc le deuxième grief d’appel.

“30.—L’intimée avait-elle le droit de faire mouvoir sa présente demande incidente?”

“C’est le paragraphe deuxième de l’art. 215 C. P. C. aussi bien que le paragraphe trois du même article, qui nous force à répondre dans l’affirmative. Le droit de l’intimée de convertir sa demande en déclaration d’hypothèque ou en exécution d’une obligation alternative, ne lui est advenu que par l’adjudication des immeubles en question audit Beaudoin, le 28 mars 1907 et la revente subséquente de ces immeubles au nommé Louis Brosseau, tiers acquéreur, de bonne foi, sans fraude; car, c’est à compter de ce moment-là seulement que l’appelant a “empêché l’accomplissement de l’obligation conditionnelle” qu’il avait vis-à-vis de l’intimée, en sa qualité de tiers détenteur, de payer le montant de la condamnation personnelle s’il ne délaissait pas lesdits immeubles, pour en permettre la vente, à la demande de l’intimée. C’est là ce que décrète explicitement l’art. 1084 C. C.

“Par sa demande incidente, l’intimée qui alléguait la vente en justice des immeubles, dans la cause *Beaudoin et Picotte*, du mois de janvier 1907, avec accompagnement de dol et de fraude, ne faisait rien autre chose que de convertir sa demande alternative de livraison des dits immeubles ou de payer la somme de \$1500.00, avec intérêt et dépens, en une demande pure et simple de payer cette dernière somme, à cause de la disparition desdits immeubles du patrimoine de l’appelant, par son propre fait frauduleux.

“Pour nous, il y a lieu de rejeter le troisième grief d’appel.

“40.—Y avait-il lieu de maintenir l’exception à la forme?

“Poser la question, c’est la résoudre en faveur de l’intimée. D’ailleurs, cette exception, dite à la forme, n’en est pas une, mais bien plutôt elle est de la nature d’une exception dilatoire, en ce sens qu’elle tend à faire conclure, au tribunal de première instance, que l’intimée veut exercer deux recours incompatibles. Pourtant, il n’en est rien. Par sa première action, l’intimée demandait le délaissement des immeubles ou le paiement de sa créance. Il y avait là une faculté avantageuse pour l’appelant. Par son fait, il se met dans l’impossibilité d’abandonner les immeubles. L’intimée ne veut plus alors s’en tenir à son action à conclusion alternative. Elle recherche donc la condamnation personnelle de l’appelant, à laquelle elle n’avait pas droit le 21 octobre 1905, mais à laquelle elle a maintenant droit, à compter du 28 mars 1907, sous l’art. 1084 C. C.

“La cour rejette donc ce quatrième grief d’appel.

“50.—Y avait-il lieu de maintenir la défense en dénégation de droit à l’encontre de la demande incidente, pour

le motif que la demande incidente changeait la nature de la demande principale en faisant de celle-ci une action personnelle d'une action en déclaration d'hypothèque ?

“Les motifs que nous venons d'énoncer sur les autres griefs indiquent suffisamment que la demande incidente était bien fondée; que la défense en dénégation de droit a été judicieusement rejetée.

“L'article 215, en effet, est là pour permettre au demandeur au principal d'invoquer en droit, relatif à son action, qui lui survient pendant le cours de l'instance.

“Le nouveau code permet d'ailleurs au défendeur, sous l'art. 199 C. P. C., de faire mouvoir toute défense ou exception nécessaire à faire valoir un droit nouveau survenu au défendeur depuis la clôture de la litiscontestation.

“Ce nouvel art. 199 complète, donc notre litiscontestation, en assurant au défendeur une nouvelle voie de défense pour repousser toute demande incidente tardive, comme celle dans l'espèce.

“Dans les circonstances, la cour doit donc rejeter ce cinquième grief d'appel.

“60.-Qu'est-ce à dire de la demande en péremption d'instance? Aurait-elle dû être maintenue?

“Les articles 279 à 285 C. P. C., décident la question. L'intimée a répondu à la demande en péremption qu'elle avait été couverte par un acte de procédure utile, adopté dans le cours des deux dernières années sous l'art. 283 C. P. C., c'est-à-dire par une inscription pour enquête et plaidoirie produite après signification le 4 février 1909, et qui avait donné lieu à un appel de la cause, à l'audience, le 10 mars 1911, suivi d'une radiation de telle inscription.

“L'inscription en question n'avait même pas besoin d'être signifiée, sous l'art. 293 C. P. C., seulement, l'avis d'inscription doit être signifiée à l'autre partie, d'après

l'art. 296 C. P. C., pour lui dénoncer le jour fixé par le greffier pour l'enquête et la plaidoirie.

“Faut-il conclure de là que l'inscription en question n'était pas une procédure utile, sous l'art. 283? Une étude comparée de l'instruction des causes sous la procédure civile française et de celles sous notre procédure, nous sera d'une grande utilité.

“Disons, d'abord, que d'après la procédure civile française on divise les phases de l'instance en six: assignation, litiscontestation, instruction, jugement, recours contre les jugements, exécution. En France, on entend par le mot “instruction”, assez souvent, l'assignation, la litiscontestation, l'enquête, la plaidoirie. C'est ce qu'enseigne Garsonnet, 2e édition, tome 2, numéro 668.

“Sous notre procédure, on distingue peut-être plus précisément, entre l'assignation et la litiscontestation ou ensemble des pièces qui déterminent les natures du débat judiciaire et l'enquête, et la plaidoirie, lesquelles deux phases notre code confond sous le nom d'instruction.

“Autre distinction entre notre procédure civile et celle de France. Dans ce pays, comme on le sait, la procédure civile a pour source l'ordonnance sur la procédure de 1667, qui est aussi la source de notre code de procédure civile. Pourtant, la procédure civile française a conservé beaucoup plus que la nôtre, à l'instar des procédures civiles du continent, la tradition fort sage de consulter le tribunal, à toute phase de l'action, sur la marche à donner à l'instance. Ainsi, c'est à l'audience que le défendeur est appelé à répondre à l'assignation. C'est là qu'il doit constituer avoué; c'est là, par une ordonnance du tribunal, que l'on décide s'il y aura contestation ou instruction par écrit de la cause. Plus tard, c'est par une ordonnance que l'une des parties pourra obtenir du tribunal, à la suite des

articulations de faits, tout à fait semblables à celles en vigueur sous notre code de procédure civile de 1867, même sans avis à son adversaire, la permission de faire une enquête des faits énoncés dans ces articulations. Le juge qui permet l'enquête doit définir les faits à prouver et nommer le juge-commissaire, qui doit commencer l'enquête dans un délai de huit jours à compter de la signification du jugement qui l'ordonne. L'enquête doit se finir dans un délai de huit jours; mais il peut y avoir prolongation. Les formalités sur l'assignation des témoins, les causes de reproche ou d'incapacité des témoins, sont à peu près les mêmes que dans notre droit. C'est au juge-commissaire à poser les questions, sous les yeux des avoués, qui peuvent en proposer eux-mêmes avec permission du juge. Il y a lieu à contre-enquête et à nouvelle enquête, comme sous notre procédure civile.

"C'est par demande, même unilatérale, qu'une partie peut obtenir du tribunal la "*mise au rôle*" pour la plaidoirie ou le développement oral de l'affaire. L'ordonnance d'enquête, sous l'art 254 du code de procédure civile français, c'est l'inscription de l'art. 293 de notre code. L'avis, par le juge commissaire, aux parties afin d'assigner les témoins sous l'art. 259 du code de procédure civile français, c'est notre avis d'inscription sous l'art. 296.

"Comme nous l'avons dit, sous la procédure civile française, l'ordonnance d'enquête ainsi que l'ordonnance de plaidoirie, que nous appelons improprement inscription pour enquête et mérite, peut être rendue sur demande unilatérale, sans avis à la partie adverse. Car, l'avocat français n'est prévenu du jour qu'il pourra plaider son affaire que par un billet du greffier; mais *la mise au rôle*, c'est-à-dire sur la liste des affaires à plaider, peut être ordonné par le tribunal en l'absence de l'adversaire.

“Et cependant, l'on décide, en France, que la *mise au rôle* a les caractères d'un acte émané d'une partie, qui fait partie de l'instance, d'un acte de poursuite dirigé contre la partie adverse, d'un acte valable qui couvre la péremption. Citons Garsonnet, 2e édition, tome 6, numéro 2542: “Couvrent donc la péremption les actes inutiles ou même frustatoires; ceux que l'avoué du demandeur a fait sans mandat spécial, mais, qui ne sont pas sujets à désaveu; ceux qui n'ont pas été signifiés au défendeur *comme la mise au rôle*, ou communiqués au tribunal, comme les écritures échangées entre les parties.”

“En effet, la mise au rôle, même ordonnée unilatéralement, est une procédure utile, puisqu'elle peut donner lieu à l'envoi des bulletins ou billets d'audience, tout comme l'inscription dite pour enquête et mérite, ou en français pour enquête et plaidoirie, sous l'art, 293 C. P. C., qui est nécessaire pour donner lieu à l'avis de telle inscription sous l'art, 296 C. P. C. L'inscription, dans l'espèce, était donc une procédure utile, sous l'art, 283 C. P. C., comme un acte valable, suivant l'art. 399 du code de procédure civile français. La mise au rôle empêche, en France, la péremption de s'opérer, tant que cette mise n'a pas été radiée. Il faut en dire autant de notre inscription pour enquête et plaidoirie. L'encombrement des affaires, ici comme en France, est un motif pour nous faire décider dans ce sens. L'inscription, pour enquête et plaidoirie, bien qu'elle ne comporte pas fixation d'une date, elle n'en est pas moins une procédure utile, nécessaire.

“L'inscription, dans l'espèce, du 4 février 1909, était nécessaire à toutes les parties pour leur permettre d'en **donner l'avis pour le 10 mars 1910.**

“*Vide Bioche, op. et vo cit., no 105; Carré, op. cit., t. III, quest. 1437; Chauveau sur Carré, op. et loc. cit; Ro-*

dière, op. et loc. cit. — Voy. en ce sens, pour la mise au rôle, Bioche, op. et vo cit., no 26; Bourbeau, op. cit., t. V, p. 597; Boitard, Colmet-Daage et Glasson, op. cit., t. II, no 583; Rennes, 2 mars 1818, Pau, 28 mars 1822 (D. A. vo cit., no 192); Riom, 7 juin 1824 (D. A. vo cit., no 206); req. 30 mars 1830 (D. A. vo cit., no 192); Toulouse, 12 juill. 1834 (D. A. vo cit., no. 193); Toulouse, 15 juin 1836 (D. A. vo cit., no. 192); Limoges, 9 août 1836 (D. A. vo cit., no 163); req. 14 août 1837 (D. A. vo cit., no 193); Bruxelles, 12 mai 1838 (D. A. vo cit., no. 192); Montpellier, 18 mai 1841 (D. A. vo cit., no 193); Bordeaux, 9 juill. 1847 (D. A. vo cit., no. 192); Orléans, 19 juin 1843 (D. A. vo cit., no. 193).

“Suivant nous, la cour de première instance a justement rejeté la demande en péremption d’instance.

“La cour rejette donc ce sixième grief d’appel.

“7o. — La demanderesse incidente a-t-elle prouvé ses allégations?

“Les livres de comptes du demandeur, ses chèques, ses bordereaux de dépôts à la banque Hochelaga; les actes produits; le recours au ministère des mêmes avocats, soit en demande soit en défense, de la part de l’appelant, ses hésitations dans son témoignage, la preuve faite par l’intimée, nous forcent à répondre dans l’affirmative; à déclarer que l’intimée a prouvé sa cause.

“Il y a donc lieu à rejeter ce septième grief d’appel.

“8o. — Reste la question de savoir si un tiers détenteur, poursuivi plusieurs fois en déclaration d’hypothèque, peut faire délaissement en réponse à chaque action. Aucun texte ne s’y oppose. La nature des choses y commande le défendeur. Rien n’empêche pour lui de faire le délaissement dans chaque cause, sur chaque hypothèque, pour valoir concurramment ou séparément. Le tiers détenteur

peut toujours, en effet, faire cesser le délaissement dans une action sans effets réflexes dans l'autre, et vice versa.

“Serait-il plus sage pour lui de dénoncer sur le second délaissement, le premier qu'il a déjà fait, du même immeuble; ce serait de bonne pratique, mais aucun texte n'oblige à le faire.

“Peut-on soutenir que le second délaissement dans ce cas ne peut se faire qu'à la suite d'une reprise de possession de l'immeuble déjà délaissé? Evidemment non. Le tiers détenteur, sur le second délaissement, ne délaisse alors que ses droits à la reprise de possession qu'il ne peut exercer qu'à la condition d'éteindre la créance hypothécaire qui a donné lieu au premier délaissement.

“Délaisser une seconde fois, ne veut pas nécessairement dire que l'on a repris ce qu'on avait déjà délaissé, mais simplement qu'on y renonce à nouveau, c'est-à-dire également vis-à-vis d'un deuxième demandeur.

“Chaque créancier hypothécaire a droit à une telle renonciation de la part du tiers détenteur; à tout créancier elle assure le droit de s'opposer à l'extinction d'un délaissement antérieur en l'absence de paiement de sa créance.

“Invoquer le second délaissement comme une renonciation au premier, c'est soutenir une prétention qui n'a pas même un seul caractère de plausibilité.

“Nous trouvons tout cela expliqué dans Loyseau: Du déguerpissement; et dans Pothier, quand il traite du délaissement sur hypothèque. C'est ce qui fait dire à *Fuzier-Herman*, dans son *répertoire*, volume 23, numéro 3401:

“Le délaissement peut être défini: la remise de l'immeuble aux mains des créanciers hypothécaires, l'abandon de la détention de l'immeuble. Nous concluons de cette “définition, quoique la question soit très délicate, que le

“délaissement constitue, non pas un abandon de la propriété, mais seulement de la détention, de la possession de l'immeuble délaissé. C'est là la notion qui se trouve chez les anciens auteurs et surtout dans Loyseau “Du déguerpissement, liv. 6, ch. 3, n. 1, ch. 7, n. 5), qui voit dans le déguerpissement un abandon de la propriété pour se libérer d'une rente foncière, et dans le délaissement un pur abandon de détention fait par le tiers détenteurs pour se libérer de la saisie.”

“Notre code, aux articles 2075, 2077 et 2079 C. C., reproduit donc l'ancien droit. Les articles 2075 et 2079 expliquent les effets du délaissement, suivant l'enseignement de Pothier et de Loyseau. Quant à la forme du délaissement et à la vente sur délaissement, l'article 2077 C. C., nous renvoie, pour inspiration, au code de procédure civile.

“En résumé, le délaissement, comme on le sait, n'est qu'une mesure préparatoire de mise de l'immeuble, déclaré hypothéqué, sous la garde de la justice.

“Or, il peut y avoir saisie de meubles et d'immeubles en vertu d'un même bref, tout comme il peut y avoir plusieurs saisies du même meuble, à charge, évidemment, de nommer le même gardien; la vente ayant lieu à la demande du plus diligent. Il ne peut pas y avoir saisie sur saisie d'immeuble, mais le shérif, cependant, doit noter sur un premier bref de saisie immobilière tout bref subséquent, de même nature, pour y faire produire son effet par suite d'un règlement ou d'un paiement sur la première saisie.

“C'est bien tout cela que disent les articles 614, 623, 672, 711 du code de procédure civile.

“A conclure, que tout créancier hypothécaire qui a porté une action en déclaration d'hypothèque a droit à un délaissement pour valoir ce que de droit, vis-à-vis du défen-

deur tiers détenteur qui a promis faire délaissement à l'égard de chacun des créanciers hypothécaires, sauf, ensuite, au plus diligent des demandeurs en déclaration d'hypothèque à faire procéder à la vente sur délaissement par le shérif, sous la restriction de l'article 711 C. P. C., qui permet au créancier, qui a produit le premier bref entre les mains du shérif, de faire mouvoir la première saisie; sauf donc au créancier hypothécaire subséquent, qui a produit à son tour, entre les mains du shérif, un bref de saisie sur délaissement, à accoler ce second bref au premier et à suivre ensuite les errements de la première saisie.

"En tout cas, dans notre droit, notre procédure civile, délaissement sur délaissement peut avoir lieu sous la restriction portée à l'article 711 C. P. C.

"Mais alors qu'est-ce à dire du conflit possible de curatelles? Il peut être facilement vidé par la justice sur demande de l'une des parties en accordant la préférence de la garde ou de la curatelle des immeubles délaissés au plus ancien curateur, ou à celui qu'il plaira à la justice de donner la préférence. Car tous les curateurs sur délaissement d'immeubles, dans une même cause, sont également les fonctionnaires ou les subalternes de la justice. Elle pourra donc, au cas de concours de curatelles, accorder la préférence à la plus ancienne, ou à la plus diligente, en s'inspirant toujours de l'article 711, qui donne la direction de la saisie immobilière au premier saisissant; de l'article 762 C. P. C. qui accorde la direction de la demande pour folle enchère d'abord au saisissant; de l'article 787 C. P. C., qui agit de même au cas de concours de demande en nullité de décret; enfin, de l'art. 818 C. P. C., qui donne la préférence au plus diligent dans le cas de concours de contestations de collocation.

"Dans la théorie de la loi sur le délaissement, aucun des

créanciers hypothécaires, qui poursuit en déclaration d'hypothèque, n'est tenu de donner avis du délaissement qu'il obtient du défendeur aux autres créanciers hypothécaires qui ont pu ou qui pourront exercer la même action. Donc, un second créancier hypothécaire qui obtient délaissement n'est pas tenu d'en donner avis aux autres suivant la règle qui veut que les formalités, les solemnités, les actes soient de droit strict; qu'elles ne doivent devoir exister qu'en vertu de textes explicites.

“Et puis, enfin, notre droit n'a-t-il pas maintenu du délaissement, la règle de droit ancien qui veut que le délaissement, comme tout acte judiciaire, soit notoire sans aucun avis; car on sait que pour les hommes d'autrefois l'église, le palais de justice, le marché étaient les grandes préoccupations de leur vie. Tous ce qui s'y faisait était nécessairement connu du public. Pourtant il a fallu, de notre temps, tout un régime d'enregistrement partiel des actes conventionnels, aussi bien que de certains actes judiciaires, dont il faut exclure le délaissement, pour remplacer la publicité ancienne par l'église, le palais de justice, le marché.

“Le demandeur, d'ailleurs, sur une première action en déclaration d'hypothèque, ne peut se plaindre de la vente sur délaissement sur une seconde action en déclaration d'hypothèque; puisque ce demandeur a un privilège pour tous ses frais encourus sur sa première action, sous l'art. 2017 C. C.; puisqu'il a le même bénéfice de tous les avis publics de vente que sur sa propre action, en vertu du jugement sur la seconde action, pour se protéger par une enchère, de surenchères, contre une adjudication à vil prix.

“Nous traitons ici de cette question relative à la pluralité des délaissements partant à titre de question juridique intéressante, mais pour la décision du présent appel,

car, en définitive, la litiscontestation en cour de première instance en fait mention.

“Mais y a-t-il lieu d'appliquer, dans l'espèce, les théories que nous venons d'énoncer sur la validité de la pluralité des délaissements? Non, faut-il répondre, parce que comme nous l'avons dit, en parlant de la légitimité de la demande incidente, de la preuve de l'intimée à ce sujet, l'appelant, par une action frauduleuse, un délaissement frauduleux, mais suivi d'une aliénation valable des fonds de terre en faveur de Louis Brosseau, a rendu inutile son premier délaissement du 3 novembre 1905 sur l'action en déclaration d'hypothèque de l'intimée; s'est privée par là du bénéfice de l'obligation alternative qu'il avait vis-à-vis de l'intimée de ne lui payer sa créance qu'à défaut de délaissement. *Fraus omnia corrumpit*, faut-il dire, dans ce cas, en regard de l'article 1084 C. C.

“Pour ces motifs, la cour confirme le jugement de la cour de première instance, avec dépens distraits en faveur des avocats de l'intimée.”

St-Julien et Théberge, avocats de l'appelant.

P. St-Germain, conseil.

Beique, Beique et Beique, avocats de l'intimé.

NOTES. — *Acquiescement*: “Although on an appeal from a final judgment an appellant may have the right to impugn an interlocutory judgment rendered in the cause, yet he loses this right if he voluntarily and without reserve acts upon such interlocutory judgment.” *Sup. C.*, — *Shaw vs St. Louis*, 8 *R. C. Sup.*, 385.

“La partie qui a répondu sans aucune réserve à un plaidoyer produit irrégulièrement est censée avoir renoncé au droit de se prévaloir de l'irrégularité de sa production. — *C. S.*, 1904, *Quebec, Bergeron et Campeau*. *R. J. Q.* 25, *C. S.* 26.

Amendement: — Un demandeur ne pouvant dans sa déclaration alléguer que des faits qui avaient eu lieu à l'époque de sa déclaration n'obtiendra pas la permission d'amender

sa déclaration pour ajouter des faits survenus depuis, l'amendement faisant partie de la déclaration et étant supposé fait à la même date qu'elle; une motion à l'effet de faire tels amendements sera renvoyée." *C. S.* 1898, *Montreal, Knight vs Mount*, 1 *R. P. Q.*, 412 — *C. S.* 1897, *Montreal, Brunet et al vs Venne*, 4 *R. L. N. s.*; 135 — *C. S.* 1899, *Sorci, Kaine vs Matthews*, 4 *R. P. Q.*, 226. — *B. R.* 1902, *Montreal, Ward vs Merchants Bank*, 4 *R. P. Q.* 407.

30. — *Délaissement*. — "Il a été jugé, par suite : 1o. que le tiers détenteur, qui a repris, avant l'adjudication, l'immeuble dont il avait d'abord fait le délaissement, devient par le fait de cette reprise de possession, débiteur personnel, et est, en conséquence obligé, sur tous ses biens, envers le créancier, pour toute la dette et les frais." 37 *Dalloz*, no 1889. Voir aussi nos 1889, 1829, 1859, 1882 et 1685.

31. — "L'article 101 (code civil, art. 2173) consacre une autre conséquence du principe que le tiers détenteur reste propriétaire: il peut, jusqu'à l'adjudication, reprendre l'immeuble en payant toute la dette et les frais. Pourquoi la loi subordonne-t-elle la reprise de l'immeuble à l'obligation de payer les dettes? C'est une conséquence des principes qui régissent le délaissement. Le tiers détenteur doit ou payer, ou délaisser, ou se laisser exproprier. Dans l'espèce, il a délaissé et l'expropriation se poursuit; s'il veut l'arrêter en reprenant l'immeuble, il doit naturellement payer. Ce qui était, dans le principe, un droit pour le tiers détenteur, devient maintenant une obligation à laquelle il se soumet, et cette obligation est plus étendue qu'avant le délaissement. Par suite du délaissement, les créanciers ont fait des frais qui ne peuvent pas rester à leur charge, c'est le tiers détenteur qui les a occasionnés en délaissant l'immeuble qu'il se décide ensuite à reprendre; il est juste qu'il les supporte." — *Laurent* no 299.

40. *Désistement*. — Le procureur ne peut pas, comme tel, se désister du tout ou d'une partie d'un jugement rendu en faveur de son client, mais tel désistement, pour être valable, doit être signé par la partie elle-même ou par son procureur *ad hoc*. *C. R.* 1875 *Quebec*. 1 *R. J. Q.*, 60. — *C. S.* 1898, *Montreal, War-
mington vs Ville de Westmount et Taché* 4 *R. L. n. s.* 505. —

C. S. 1901, *Montreal, Gauthier vs Barcco*, 4 R. P. Q., 224. —
C. S. 1897, *Montreal, Latour vs Desmarceau*, R. J. Q. 12 C. S. 11.
— B. R. 1893, *Montreal, Browne vs Watmore*, R. J. Q. 3
B. R. 18.

Le désistement d'un jugement interlocutoire, doit, pour être valable, être signé par la partie ou par son procureur spécialement autorisé à cet effet. C. S. 1899 *Quebec, Foizy vs Plamondon*. 2 R. P. Q. 77.

The attorney *ad litem* is vested with authority to desist from a judgment where said judgment is a mere incident in the procedure. S. C. 1900, *Montreal, Stephens vs Higgins*, 3 R. P. Q., 155.

COUR SUPERIEURE

**Promesse de vente. — Acceptation. — Contr a
— Transport. — Mandat. — Divisibilité. — Mise
en demeure. — Clause de style.**

MONTREAL, 17 JANVIER 1914.

MERCIER, J.

MENDOZA LANGLOIS vs TREFFLE CHARPENTIER

JUJÉ:—1o Que lorsqu'une promesse de vente est faite nommément à un agent d'immeubles et est acceptée par lui et son mandant deux jours après, et que cet agent dénonce au vendeur le nom de son mandant dans les deux jours suivants, il y a vente parfaite entre le vendeur et l'acheteur basée sur la promesse unilatérale de vente, d'un côté, et l'acceptation de l'acheteur, tant par lui que par son mandataire, de l'autre.

2o Qu'une promesse unilatérale de vente acceptée constitue un droit acquis, qui, comme tous les autres droits, est transmissible de sa nature à toute autre personne, dans les délais d'acceptation.

3o Que le contrat de vente de divers lots de terre crée

une obligation divisible qui a pour objet des choses pouvant dans leur livraison être divisées matériellement; qu'ainsi dans le cas où le vendeur serait dans l'impossibilité de livrer tous les lots vendus, l'acheteur a le droit de demander l'exécution partielle du contrat, savoir, la délivrance des lots à la disposition du vendeur.

40 Que l'insertion, dans une mise en demeure de signer un acte de vente, de nouvelles clauses de pur style, ne rend pas la mise en demeure nulle, en autant qu'elles n'ajoutent rien aux obligations du vendeur.

Code civil, articles 984, 988, 1067, 1121, 1472.

L'action est basée sur les faits suivants:

Le 6 juin 1912, le demandeur constitua MM. A. Gohier et compagnie, courtiers en immeubles de la cité de Montréal, ses mandataires, pour lui acheter certains lots de terre appartenant au défendeur et situés en la cité de Montréal, par l'écrit ci-dessous.

"MM. Gohier et Cie.,

Messieurs:—

Je vous vendrai de ce jour à lundi prochain, le 10 courant, les lots nos 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105 et 106 de la subdivision du lot no 17 d'Hochelaga, neuf lots mesurant ensemble 225 pieds de front sur la rue Jeanne d'Arc, par 168 pieds de profondeur pour le prix de cinquante centins le pied carré. Bien à vous, (signé) T. Charpentier."

"*Conditions.* — \$3,000.00 comptant, la balance en trois paiements égaux et annuels à 6 pour cent par an, payable tous les six mois. (Signé) T. Charpentier."

Cette offre de vente du défendeur fut acceptée par le demandeur, le 8 juin 1912, et la dite acceptation fut communiquée au défendeur et connue par ce dernier avant le 10 juin au midi.

Le 10 juin 1912, au midi, le défendeur connut que l'ac-

ou-
nt;
si-
oit
la

er
ne
es

quéreur des dits lots était le présent demandeur, et à partir de la dite date du 10 juin 1912, des pourparlers furent échangés entre le demandeur et le défendeur, afin de passer les titres. Subséquemment, au 8 juin 1912, jour où ladite offre du défendeur fut acceptée par le demandeur, le défendeur a donné ordre à M. H. A. Cholette, notaire, de préparer un acte de vente au demandeur conformément à la susdite acceptation, mais le défendeur refusa de signer cet acte.

r
-
,
,

Après des démarches et des réquisitions de la part du demandeur, le défendeur a produit certains titres établissant qu'il n'était réellement le propriétaire que de quatre lots contenus dans sa dite offre de vente, savoir, quatre lots de terrains portant les nos 103, 104, 105, 106 de la subdivision officielle du lot originaire no 17 aux plan et livre de renvoi officiels du village incorporé d'Hochelaga, comté d'Hochelaga; quant aux autres cinq lots, savoir, les lots portant les nos 98, 99, 100, 101, 102, le défendeur n'en était pas propriétaire et ne pouvait pas en obtenir des titres clairs et parfaits de propriété.

Le 27 décembre 1912, le notaire Schetagne, à la demande du demandeur, s'est présenté au domicile du défendeur pour le sommer de signer, en faveur du demandeur, un contrat de vente pour les susdits quatre lots portant les nos 103, 104, 105, 106 dont le défendeur paraissait être le véritable propriétaire; le défendeur déclara alors au dit notaire qu'il était, en outre, propriétaire d'une partie du lot no 364, de la subdivision officielle du lot no 17, laquelle partie contiguë aux dits lots nos 103, 104, 105, 106, et sise en arrière aurait ajoutée à ceux-ci une profondeur de 168 pieds; et lui, le défendeur, s'engagea alors de vendre cette autre partie du lot no 364, demandant au dit notaire de préparer un contrat couvrant les quatre susdits lots portant les nos 103, 104, 105 et 106 du lot no 17, plus la susdite partie du

lot 17-364 et il promet de venir signer le dit contrat dans les premiers jours qui suivraient.

Le 8 janvier 1913, le dit notaire se transporta au domicile du défendeur avec un contrat préparé comme le dit défendeur l'avait demandé, et le notaire requit le défendeur de signer le dit contrat en lui faisant des offres réelles que le défendeur refusa d'accepter.

Le 20 janvier 1913, le notaire se rendit de nouveau au domicile du défendeur et lui déclara alors en substance que dans l'offre initiale faite par le défendeur aux dits A. Gohier et compagnie, le 6 juin 1912, il n'était pas question de la partie ci-dessus mentionnée du dit lot 17-364, en conséquence, le dit notaire déclara vouloir amender la dite mise en demeure et les offres réelles faites telles qu'allégué ci-dessus le 8 janvier 1913, en retranchant du dit contrat la partie ci-dessus décrite du dit lot 17-364.

Enfin à la dite date du 20 janvier 1913, le dit notaire Schetagne requit le défendeur de signer un contrat de vente, en faveur du demandeur, pour les susdits lots de terre connus et désignés sous les nos 103, 104, 105, 106, et le dit notaire Schetagne offrit à bourse déliée et deniers découverts au défendeur la somme de \$1333.34, proportion payable comptant sur les quatre susdits lots; et lui présenta, pour être signé par lui, un acte de vente en faveur du demandeur pour les quatre lots susdits, dûment signé au préalable par le demandeur, mais le défendeur refusa de le signer.

Le demandeur poursuivit alors le défendeur et prit contre lui les conclusions suivantes:

Le demandeur, demandant actes des dites offres et consignation de la dite somme de \$1333.34, conclut à ce que ces offres et consignation soient déclarées bonnes et suffisantes; à ce que le défendeur soit condamné à signer l'acte de vente préparé par le dit notaire Henri Schetagne ou tout

autre acte de vente au même effet et transférant la propriété des susdits quatre lots au demandeur, et ce, dans un délai de 24 heures du jugement qui sera rendu en la présente cause, ou tout autre délai que cette honorable Cour fixera; et qu'à défaut par le défendeur de signer cet acte de vente dans les dits délais, le jugement qui sera rendu en cette cause tienne lieu du dit acte de vente, le défendeur ayant alors droit à la dite somme de \$1333.34.

Le défendeur conteste cette action et allègue, en substance, que le demandeur n'a jamais contracté avec lui, mais qu'il a, au contraire, contracté exclusivement avec "A. Gohier et cie"; qu'en supposant que le demandeur puisse se prévaloir du contrat fait avec "A. Gohier et cie", les offres, par lui faites, ne sont pas conformes au dit contrat en ce qu'elles ne s'appliquent qu'à une partie du terrain en question; en ce qu'elles ne sont pas de la totalité de la partie du prix payable comptant, tel que voulu, par le dit contrat et en ce que le demandeur se réserve le droit quant au surplus des immeubles mentionnés au dit contrat.

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

"Considérant qu'il ressort de la preuve faite par le demandeur en cette cause et des circonstances dévoilées par icelle, que le défendeur Trefflé Charpentier aurait le 6 juin 1912, à la demande de "A. Gohier et cie", faisant le commerce d'immeubles en la cité de Montréal, et agissant à l'occasion, ainsi que la chose aurait alors été déclarée au dit défendeur, tant pour eux-mêmes que comme intermédiaires, signé l'écrit rapporté en la déclaration du demandeur et se lisant textuellement comme suit:

"MM. Gohier et Cie,

"Messieurs,

"Je vous vendrai de ce jour à lundi midi prochain, "le 10 courant, les lots nos 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104,

“105 et 106 de la subdivision du lot no 17 d’Hochelaga, “neuf lots mesurant ensemble 225 pieds de front sur la “rue Jeanne d’Arc, par 168 pieds de profondeur pour le “prix de cinquante centins le pied carré.”

“Bien à vous,

“(Signé) T. CHARPENTIER.”

“\$3,000.00 comptant, la balance en trois paiements égaux “et annuels à 6 pour cent par an, payable tous les six mois.

“(Signé) T. CHARPENTIER.”

“Considérant qu’il appert également au dit écrit constituant, de la part du défendeur, une promesse de vendre des lots y spécifiquement mentionnés et aux conditions y stipulées, que cette promesse unilatérale de vente aurait été, le 8 juin 1912, dûment acceptée par le demandeur Mendoza Langlois sans restriction aucune et que, de plus, cette acceptation de la part du dit Mendoza Langlois aurait été dénoncée au dit défendeur Trefflé Charpentier en temps utile, savoir, le 10 juin 1912, au midi, ce qui, d’ailleurs, est admis par le défendeur lui-même et n’est pas autrement contesté;

“Considérant que la promesse unilatérale de vente est valable en droit et qu’il en résulte une vente parfaite dès que les parties ont manifesté leur accord sous quelque forme que ce soit: 1 *Gillouard*, no 55; 4 *Aubry et Rau*, par. 349; 25 *Demolombe* no 236; 24 *Laurent* no 13;

“Considérant qu’en supposant même comme bien fondée en fait la prétention émise par le défendeur que “A. Gohier et cie”, ou leurs représentants, ne lui auraient pas dénoncé qu’ils agissaient pour des clients ou des tiers quand ils ont obtenu de lui la promesse unilatérale de vente, du 6 juin 1912, il n’en est pas moins fondé en droit, que cette promesse unilatérale de vente, tant qu’elle n’était pas périmée, constituait en faveur des dits “A. Gohier et cie”, un droit

acquis, et que cette dite promesse de vente, comme tous les autres droits, était transmissible de sa nature à tout autre personne, pourvu qu'elle le fut dans les délais d'acceptation et qu'elle n'ait pas été exclusivement stipulée en faveur des dits "A. Gohier et cie"; et que, par conséquent, ce moyen soulevé par le défendeur, tant en ses plaidoiries qu'à l'audition au mérite, serait mal fondé en droit et ne peut constituer un moyen de défense au mérite de l'action du demandeur, 24 *Laurent*, no 12; 1 *Gillouard* no 82;

"Considérant que la preuve documentaire et orale produite en cette cause, démontre qu'il est évidemment résulté de la promesse de vente consentie par le défendeur Trefflé Charpentier, le 6 juin 1912, et de l'acceptation de la dite promesse de vente, le 8 juin 1912, par le demandeur Mendoza Langlois, et dénoncée, par ses intermédiaires, au dit Trefflé Charpentier, le 10 juin 1912, à midi, un contrat synallagmatique ou bilatéral entre le dit Charpentier et le dit Langlois, obligeant le premier à remplir sa part d'obligation y stipulées, et le second, à exécuter également la part d'engagements qu'il a assumée par le fait de son acceptation d'icelle;

"Considérant qu'aux termes de l'article 1121 de notre Code civil, une obligation est divisible lorsqu'elle a pour objet une chose qui dans sa livraison ou dans son exécution est susceptible de division soit matérielle ou intellectuelle;

"Considérant qu'il résulte des termes de l'article 1121 ci-dessus que l'obligation contractée, par le dit Trefflé Charpentier, en la dite promesse de vente du 6 juin 1912, est de sa nature divisible et qu'elle a pour objet des choses, qui, dans leur livraison et dans leur exécution, sont susceptibles de division matérielle;

"Considérant que la prétention du défendeur que le demandeur ne peut en face des termes de l'article 1122 du

même code, en supposant que l'obligation du défendeur serait divisible, diviser cette obligation au point de vue de son exécution, cette obligation devant, à ce point de vue, être traitée comme indivisible, est mal fondée en droit, en l'espèce, attendu que la preuve démontre que le défendeur ne peut l'exécuter que partiellement et qu'il est dans l'impossibilité absolue de l'exécuter totalement; qu'il serait injuste, sous les circonstances, de priver le demandeur de demander l'exécution partielle de l'obligation du défendeur alors que ce dernier peut l'exécuter partiellement, sans préjudice légitime pour lui et alors que le demandeur est satisfait de cette exécution partielle; que, d'ailleurs, cette prescription de l'article 1122 est plutôt édictée en faveur du créancier que du débiteur et que, de plus, il ne répugne pas au bon sens, juridique dans l'espèce spéciale que présente cette cause, d'en décider ainsi;

“Considérant, en outre, que le défendeur ne peut plaider ignorance de l'étendue des droits de propriété et autres qu'il avait dans les divers lots faisant l'objet de la dite promesse de vente et qu'il doit, partant, assumer toutes les responsabilités de la situation qu'il s'est ainsi créée; que, d'ailleurs il n'a pas d'intérêts légitime à s'opposer à l'exécution partielle de son obligation qui le libère d'autant, et que le fait du demandeur de se réserver ses droits quant à la balance de l'obligation du défendeur n'est que la conséquence des droits acquis du demandeur et de droits concédés et aliénés à ce dernier par le défendeur et que le dit défendeur ne peut maintenant légalement discuter;

“Considérant, au surplus, qu'il appert également à la preuve documentaire produite en cette cause, que le demandeur a fait, depuis le refus du défendeur de se conformer aux engagements par lui pris en la dite promesse de vente, l'acquisition des lots nos 98, 99, 100, 101 et 102 de la subdivision du lot no 17 d'Hochelaga et que, partant, le défendeur

ne peut redouter une nouvelle action en passation de titre quant à ces dits lots et que la seule action qui pourrait, dans les circonstances compéter au demandeur au sujet de ces lots ne serait qu'une action en dommages-intérêts, au cas où il en aurait subis par suite du refus du défendeur de lui consentir, en temps utile, un contrat de vente de ces cinq lots, laquelle action ne serait, à tout évènement, que la conséquence de la convention intervenue entre les parties le 6 juin 1912;

“Considérant que l'objection du défendeur de signer le projet de contrat qu'il a été mis en demeure de signer, pour la raison qu'il contient “une clause concernant les servitudes apparentes et occultes” ne faisant nullement partie de la promesse de vente, est sans fondement, et n'est qu'un prétexte, cette clause n'ajoutant rien aux obligations légales auxquelles est généralement tenu tout vendeur, et que cette clause n'est après tout qu'une simple clause de style;

“Considérant que les offres réelles faites le 20 janvier 1913, par le ministère de Mtre Henri Schetagne, N.P., au défendeur Trefflé Charpentier, sont régulières, bonnes, suffisantes et valables en loi, et que la mise en demeure de signer le projet de contrat, faite au même défendeur par et en vertu du même acte de protêt et d'offres réelles, par le ministère du même notaire, est également régulière, bonne suffisante et valable en loi, le dit projet de contrat de vente concernant les lots y mentionnés étant en tout conforme à la dite promesse de vente du 6 juin 1912, quant à ces dits lots;

“Considérant que le défendeur aurait dû se conformer à la dite mise en demeure, accepter les dites offres et apposer sa signature au dit projet de contrat de vente, et qu'il n'avait aucune raison valable en droit pour refuser de ce faire;

“Considérant que le demandeur a établi les allégations

essentielles de sa déclaration et que le défendeur a failli d'établir la légalité et la légitimité de ses prétentions ;

“En conséquence, renvoie le plaidoyer du défendeur ; maintient l'action du demandeur, et déclare les offres et consignations y mentionnées bonnes, suffisantes et valables en loi : Déclare que, lors de l'institution de la dite action, le défendeur était tenu de signer et consentir, en faveur du demandeur, un acte de vente tel que demandé par la mise en demeure à lui signifiée le 20 janvier 1913 ; condamne le défendeur à signer et consentir, en faveur du demandeur, dans un délai de quinze jours de la date du présent jugement, l'acte de vente préparé par le dit notaire Henri Schetagne, ou tout autre acte de vente au même effet devant notaire, portant, le dit acte de vente, que le défendeur vend au demandeur, ce acceptant, les lots mentionnés en la présente action et plus amplement désignés aux plans et livre de renvoi officiels du village d'Hochelaga sous les numéros, etc.

“Ordonne, à défaut par le défendeur de consentir et signer un tel acte de vente, dans le délai ci-dessus mentionné, que le présent jugement tienne lieu, à toutes fins que de droit, du susdit acte de vente, tout comme s'il eut été consenti et signé par le défendeur, et que l'enregistrement du présent jugement, avec un avis au régistrateur du bureau de la division d'enregistrement de la situation des lots ci-dessus mentionné, à cette fin, tienne également lieu d'enregistrement d'un tel acte de vente signé par le défendeur, ce dernier pouvant en aucun temps toucher la dite somme de \$1333.34 consignée au bureau du protonotaire de cette cour en faveur du défendeur, le tout avec dépens.

Gouin, Lemieux, Murphy et Bérard, avocats du demandeur.

Dessaulles, Garneau et Vanier, avocats du défendeur.

COUR SUPERIEURE

**Louage des choses. — Occupation. — Expulsion.
— Vole de fait. — Démolition. — Preuve testi-
moniale. — Aveu. — Divisibilité. — Dommage.
— Violence.**

RICHELIEU, 27 FEVRIER 1914.

BRUNEAU, J.

WM. GEO. M. MORGAN vs DAME ADRIENNE PROVOST et AL

JUGÉ:—1o Que l'occupation d'une maison par une personne, sans aucune convention entre elle et le propriétaire pour en déterminer le prix et la durée, doit être considérée, par le seul effet de la loi, comme un bail expirant au premier jour de mai de chaque année.

2o Que le propriétaire n'a pas le droit de faire, durant cette occupation, sans le consentement de l'occupant, aucun changement, aucune transformation matérielle ou modification essentielle à la maison occupée.

3o Que la renonciation par un occupant à son droit d'occupation, sous l'article 1608 C. c., ne peut être prouvée par témoin; et que son aveu sur ce point ne peut être divisé.

4o Que le trouble matériel apporté à la jouissance de l'occupation d'un occupant par le propriétaire, et ses violations de domicile, faites avec l'intention de le chasser de la maison constituent un quasi-délit qui l'oblige à réparer tous les dommages qu'il a causé à l'occupant, même dans le cas où il serait de bonne foi.

5o Que c'est un principe fondamental, en droit, que celui qui prétend à une chose, ou à un droit, en cas de refus du débiteur ou du détenteur ne peut pas s'en emparer par voie de fait, mais qu'il doit avoir recours au tribunal compétant.

6o Que l'injonction est une ordonnance que le juge seul peut signer, et qui ne peut être émanée par un bref de sommation signé par le protonotaire, comme sous l'ancien Code de procédure civile.

Code civil, articles 1053, 1106, 1233, 1243, 1608 et s., 1612, 1615, 1641, 1657, 1663.

Code de procédure civile, articles 76, 118, 215.

Le demandeur allègue: Qu'il occupe et habite, comme locataire avec sa famille, depuis le ou vers le 1er mai 1897, une certaine maison située à Sorel, par tolérance du propriétaire, D. Morgan, écuyer, avocat de Montréal, son frère, et est réputé locataire d'icelles, et que sa susdite occupation est en loi considérée comme un bail annuel, renouvelé et reconduit tacitement d'année en année, expirant seulement au premier de mai prochain (1914); que la défenderesse prétendant être devenue propriétaire, depuis une couple de mois, des dites prémisses, pour les avoir achetées du sus-nommé, a, illégalement le 4 novembre courant, et chaque jour depuis, cherché à s'emparer du dit lot de terre et à en expulser le demandeur de force et par violence, contre son gré, en s'y rendant et y rentrant, avec le défendeur, Henri Beaucage, qui agit de concert avec elle, et avec une équipe d'ouvriers et manoeuvres à leur service, enlevant une partie de la couverture de la dite maison, perçant et démolissant une partie de ses murs, arrachant des portes et des fenêtres, et démolissant la dite maison de manière à rendre la dite maison inhabitable; que les défendeurs continuent, à l'heure actuelle, leurs dits travaux de démolition, et sans le bénéfice d'une injonction leur ordonnant de cesser sur le champ leurs dits travaux, dans et sur les dites prémisses, la continuation d'iceux travaux et opérations causera des dégradations et un tort sérieux, et le dit demandeur sera probablement forcé de déguerpir avant la nuit, et en souffrira un préjudice sérieux et des dommages considérables;

que le demandeur a déjà des dommages d'au moins deux mille piastres courant (\$2,000.00) qu'il est en droit de leur réclamer.

Le demandeur par ses conclusions demande à ce que l'injonction interlocutoire accordée par le juge soit confirmée et déclarée absolue et permanente, et à ce qu'une injonction permanente soit en conséquence accordée enjoignant aux dits défendeurs, sous toutes peines que de droit, de cesser jusqu'au premier mai prochain (1914), tous travaux de démolition ou autres, dans ou sur les prémisses ci-dessus, occupées comme susdit par le dit demandeur; à ce que en outre les dits défendeurs, Dame Adrienne Provost et Henri Beauceage, soient condamnés conjointement et solidairement à payer au demandeur, à titre de dommages-intérêts la dite somme de deux mille piastres courant (\$2,000.00), avec intérêt et dépens.

Les défendeurs, pour leur défense, disent en substance: Que si le demandeur a, pendant quelque temps, demeuré sur cette propriété, c'est par pure générosité de son frère, sans que le dit Edouard André D. Morgan ait, en aucune façon, renoncé à son droit d'en reprendre, en aucun temps, possession, ou de la vendre et de la livrer quant il le jugerait à propos, mais, au contraire, avec entente que le demandeur laisserait la dite propriété en tout temps si Morgan voulait lui-même en reprendre possession ou en disposer, soit par vente ou autrement; que la défenderesse, a acquis la dite propriété du dit Edouard André D. Morgan, le ou vers le 8 mai 1913; que la dite défenderesse devait avoir possession de la dite propriété sous un délai de quinze jours du paiement du prix de vente; que la dite défenderesse a informé le demandeur de la vente de la dite propriété et l'a aussi souvent requis de la laisser, ce qu'il a toujours promis faire, reconnaissant qu'il n'avait aucun droit d'occupation; que vers le commencement du mois de novembre

1913, la dite défenderesse, après de nombreux avis au demandeur, a commencé ses travaux de réparation à la dite propriété, à la connaissance, du consentement et même à la suggestion du dit demandeur, et les a ainsi continués pendant plusieurs jours, comptant que le demandeur laisserait et quitterait alors la dite propriété comme il s'y était engagé; que si le demandeur a subi quelque dommage par suite des travaux exécutés par la dite défenderesse sur la dite propriété, il en est le seul responsable parce qu'ils sont dûs à sa propre négligence coupable et à son refus injustifiable et illégal de laisser et quitter la dite propriété dans un délai raisonnable comme il devait le faire et l'avait même promis; que le demandeur n'a souffert aucun dommage du fait des défendeurs; c'est plutôt la dite défenderesse qui a souffert des dommages par suite de la négligence du demandeur à laisser et quitter la propriété, par la perte de la jouissance de la dite propriété, pendant plusieurs mois; perte de bénéfice de l'augmentation de son commerce de pharmacien; retard dans l'achat de ses marchandises d'automne; perte de temps considérable, pas et démarches, intérêts payés inutilement sur le capital du prix de vente de la propriété (\$7,000.00); paiement du loyer de la maison actuellement occupée par elle; dommages à la propriété par suite du retard dans les travaux de réparation et par les intempéries de la saison, dommages s'élevant à \$700.00, montant qui est plus que suffisant pour compenser les prétendus dommages que le demandeur allègue avoir soufferts, si toutefois les dits défendeurs en sont responsables, ce qu'ils n'admettent pas, cependant, et si par le jugement à intervenir il est déclaré que le demandeur a droit d'en recouvrer des défendeurs.

Le demandeur s'est porté, subséquemment, demandeur incident, alléguant: que les défendeurs lui doivent une somme additionnelle de \$500.00, encourue et échue depuis

l'assignation en cette cause, pour dommages-additionnels causés, encourus et subis par lui, dit demandeur, par les fait et faute des défendeurs, de même nature et pour les mêmes causes que celles alléguées en sa demande principale, lesquels se sont continuées et prolongées depuis jusqu'à ce jour, et qui se continuent et prolongent encore actuellement, par suite du même état de chose, se continuant et prolongeant chaque jour.

Et pour défense à cette demande incidente, les défendeurs ont allégué: qu'ils ne doivent rien au demandeur pour les raisons mentionnées dans la demande incidente. Si le dit demandeur a subi ou souffert des dommages, ce que les défendeurs nient, il en est seul responsable, les ayant lui-même causés ou occasionnés par son fait, son impéritie, sa faute et négligence grossières voulues et même malicieuses et aussi par les procédures judiciaires par lui intentées contre les défendeurs et qui sont encore pendantes.

Le demandeur, lors de l'émission du bref d'assignation, a obtenu d'un juge, une ordonnance d'injonction interlocutoire contre les défendeurs.

Le 4 décembre 1913, cette injonction interlocutoire a été cassée et annulée quant à la dite défenderesse, Adrienne Provost, et la requête libellée du demandeur renvoyée avec dépens.

Le demandeur a fait motion demandant que le dit jugement interlocutoire du 4 décembre 1913 soit révisé et rétracté.

Subséquentement, le défendeur, Henri Beucage, a fait motion pour que la dite injonction interlocutoire soit cassée et annulée quant à lui également.

La cour Supérieure a renvoyé la motion du demandeur pour faire reviser le jugement interlocutoire cassant l'injonction interlocutoire. Elle a maintenu la motion du défendeur Beucage et a cassé l'injonction intérimaire

quant à lui.

Au mérite elle a condamné la défenderesse à \$350.00 de dommages par le jugement suivant :

Bruneau, J. : "Considérant... (*Le juge établit les faits quant aux difficultés entre les parties, aux travaux de démolition des défendeurs, à la violation du domicile du demandeur et à son déguerpissement forcé*).

"Vu l'article 1608 du Code civil ;

"Considérant que l'occupation ou la jouissance de la propriété en question, par le demandeur, depuis 1897, sans qu'aucune convention soit intervenue entre lui et le propriétaire, E. A. D. Morgan pour en déterminer le prix et la durée, doit être considérée, par le seul effet de la loi, aux termes de l'article précité, comme un bail expirant au premier jour de mai de chaque année, vu que la propriété occupée par le demandeur est une maison ;

"Vu les articles 1609, 1663 et 1657 du Code civil ;

"Considérant qu'en vertu des dispositions de ces différents articles, le demandeur ne pouvait être expulsé par la défenderesse avant le premier mai prochain, 1914 ;

"Vu le troisième alinéa de l'article 1612 et l'article 1615 du Code civil ;

"Considérant que la défenderesse reconnaît elle-même, dans sa déposition devant cette Cour, comme témoin du demandeur, que ce dernier n'avait pas requis les travaux qu'elle a exécutés, du 4 au 7 novembre, 1913, à la maison qu'il occupait et dont elle était devenue propriétaire, dans les circonstances ci-dessus relatées ;

"Considérant que la défenderesse n'avait pas le droit de faire, comme locateur, sans le consentement du demandeur, devenu son locataire, aucun changement, aucune transformation matérielle ou modification essentielle de la maison occupée par le demandeur ;

"Considérant que les travaux exécutés par la défende-

rese sont de cette nature et non pas des réparations; qu'ils ont été faits dans son unique intérêt et en prévision de son occupation personnelle;

“Considérant que les susdits travaux ont rendu la dite maison inhabitable, et impropre, par conséquent, à l'usage auquel le demandeur l'avait destinée depuis 17 ans;

“Considérant que la défenderesse invoque, il est vrai, le consentement du demandeur à sa prise de possession;

“Vu l'article 1233 du Code civil;

“Considérant que la renonciation du droit du demandeur n'est pas susceptible de la preuve testimoniale;

“Vu l'article 1243 du Code civil;

“Considérant que l'aveu du demandeur, à ce sujet, ne peut être divisé;

“Considérant que le demandeur a, au contraire, à plusieurs reprises, informé la défenderesse, de son intention de garder la propriété jusqu'au premier mai, 1914, en invoquant son droit de locataire, et notamment, le 31 octobre 1913, devant le témoin J. B. Pagé, quelques jours seulement avant le commencement des travaux;

“Considérant que la défenderesse ne pouvait ainsi envahir, en bravant l'interdiction formelle du demandeur, la moindre partie des lieux qu'il occupait et dont elle était tenue, en loi, de lui procurer la paisible jouissance;

“Considérant que cette violation intentionnelle du droit du demandeur est plus qu'une inexécution d'obligation: elle constitue un quasi-délit de la part de la défenderesse, une vexation et une violation de domicile pour le demandeur, qui sont pour lui la source d'un véritable dommage indépendant des dégâts matériels;

“Considérant que la défenderesse, dans les circonstances révélées par la preuve, ne peut invoquer sa bonne foi, qui, d'ailleurs, n'est pas une excuse, en loi, du trouble qu'elle a causé au demandeur; (*Larombière, sur l'art. 1147 C. N. n.*

6 et 7; *Id. sur l'art. 1363 C. N. n. 28; Pandectes franç. vo. Bail en général, n. 772*);

“Considérant que la preuve démontre, au contraire, que les défendeurs avaient évidemment l'intention de nuire au demandeur, connaissant nécessairement d'avance le résultat dommageable de leur action;

“Considérant que le respect dû à l'autorité de la loi exige une répression rigoureuse du fait délictueux des défendeurs;

“Vu l'article 1053 du Code civil;

“Considérant que le fait par la défenderesse de faire enlever la tôle du toit de l'annexe, d'y percer des ouvertures ainsi que dans le corps principal de la bâtisse, et d'élever un mur en brique sur la propriété, etc., sans le consentement du demandeur, doit être considéré comme un trouble apporté à la jouissance de ce dernier, et par conséquent comme une faute, d'autant plus que ces travaux de transformation ont eu pour effet de chasser le demandeur de son domicile;

“Considérant que la défenderesse invoque vainement pour justifier sa conduite, la promesse du demandeur, avant le 4 novembre 1913, de quitter la dite maison;

“Considérant que ce fait serait-il vrai, la défenderesse n'avait, dans ce cas, d'autre droit qu'un recours à l'autorité judiciaire pour forcer le demandeur à remplir son engagement;

“Vu l'article 76 du Code de procédure civile;

“Considérant que le principe fondamental que consacre en effet, l'article précité, est que celui qui prétend à une chose ou à un droit, en cas de refus du débiteur ou du détenteur, ne peut plus s'en emparer par voie de fait; qu'il ne peut l'obtenir légitimement qu'en recourant au tribunal compétent; (*Code de proc. Genève. Bellot, éd. 1857, p. 25*);

“Considérant que la défenderesse a volontairement et

délibérément violé ce premier principe de l'autorité judiciaire, fondé sur l'intérêt public, dans le but d'assurer le repos, la fortune, les droits de tous les citoyens;

"Vu le troisième alinéa de l'article 1641 du Code civil;

"Considérant que la défenderesse est ainsi responsable des dommages causés au demandeur par le trouble qu'elle a apporté à sa jouissance;

"Considérant qu'en se faisant justice à elle-même, sans cause ni raison juridiques, la défenderesse a violé le domicile du demandeur avec l'intention évidente de l'en chasser avec sa famille par la violence; qu'elle a obtenu son but en rendant inhabitable la maison qu'il occupait, le privant ainsi de l'occupation à laquelle il avait droit ainsi que de l'usage de ses meubles et effets de ménage; qu'elle a troublé la paix et l'existence du demandeur et de sa famille; qu'elle lui a occasionné des déboursés, fait perdre son temps, exposé certains de ses meubles et effets à l'intempérie des saisons d'automne et d'hiver, qui en ont soufferts et qui en souffriront nécessairement, etc. etc.;

"Considérant que les dommages susdits, et dont la défenderesse est responsable envers le demandeur, doivent être fixés, dans l'opinion de cette cour, d'après la preuve et les circonstances de l'espèce, à la somme de \$350.00;

"Considérant que le défendeur, Henri Beaucage, invoque absolument les mêmes moyens que la dite défenderesse, dame Adrienne Provost;

"Considérant que la défense des défendeurs est mal fondée en faits et en droit;

"Vu l'article 1106 du Code civil;

"Considérant que les défendeurs sont, en conséquence, conjointement et solidairement responsables vis-à-vis du demandeur du paiement de la susdite somme de \$350.00. (*Autorités: Robichaud. v. Genest. 1898. Bourgeois. J. 16. C. S., p. 337; Fuzier-Herman. Code civil annoté, art. 1723,*

n. 3; *Pandectes françaises, t. II, v. Bail en général, nos 742, 747, 748, 756, 772; Major v. Major, 7 R. de J. 488; The Consumers Cordage Co. v. Palliser, 12 R. de J., p. 85; Durantou, t. 17, n. 66; Troplong. Du Louage, n. 241 à 245; Guillouard, t. 1, n. 128 et 129; Lefébure et Gautherin, 19 juillet 1856. Cour d'Appel de Paris condamnant Lefébure à payer 5.000 francs en sus des 1.000 francs alloués par le jugement de première instance pour frais nécessités par son déménagement et ceux auxquels a donné lieu l'appropriation d'un nouvel appartement: Sirey, 1857, 2, 436; Masselin. Traité des Locations, t. 1, nos 232, 236, 237, 260; Bolduc et Provost, 31 L. C. J. 68; Répertoire général du Journal du Palais, v. Bail, nos 393, 395, 399, 400, 405, 410, 411, 412, 413).*

“Vu les jugements ci-après relativement à l'injonction interlocutoire émanée en cette cause;

“Par ces motifs: condamne les défendeurs, conjointement et solidairement, à payer au demandeur, à titre de dommages intérêts civils, la dite somme de \$350.00, avec intérêt et dépens d'une action de cette classe;

“Adjugeant sur la demande incidente:

“Vu l'article 215 du Code de procédure civile;

“Considérant que la demande principale couvrirait tous les chefs et tout le montant des dommages que le demandeur était en droit de réclamer des défendeurs, et qu'il a énumérés dans les particularités fournies à ces derniers;

“Considérant que le demandeur n'a pas prouvé les allégations essentielles de sa demande incidente;

“Par ces motifs, renvoie, avec dépens, la dite demande incidente;

Adjugeant sur la motion du demandeur demandant la révision du jugement interlocutoire du 4 décembre, 1913:

“Considérant que l'injonction interlocutoire, sous l'empire des dispositions du code actuel de procédure civile, n'a

plus le même caractère que sous celles de l'ancien code; que la dite injonction n'est plus faite par un bref d'assignation ordinaire, que le protonotaire avait alors et a encore le droit de signer et d'attester (art. 118, C. p. c.); mais par une ordonnance accordée par un juge de la cour Supérieure, et que le protonotaire n'a le droit ni de signer ni d'attester, en vertu d'aucune disposition spéciale du Code de procédure;

“Considérant qu'il n'y a pas lieu, pour les motifs déjà donnés dans le dit jugement interlocutoire du 4 décembre 1913, et annulant l'injonction émise en cette cause, quant à la défenderesse, Dame Adrienne Provost, d'en changer le dispositif;

“Considérant que la cour n'étant pas liée par l'interlocutoire, et pouvant le modifier ou le changer par le jugement définitif;

“Par ces motifs, renvoie, sans frais, la dite motion du demandeur;

Adjugeant sur la motion du défendeur-intimé, Henri Beaucage, demandant le renvoi de l'injonction interlocutoire quant à lui:

“Considérant que tous les moyens invoqués par la présente motion ont déjà fait l'objet d'une motion de même nature, en novembre 1913, de la part de la défenderesse intimée, Dame Adrienne Provost, et qu'elle a été maintenue et accordée, le 4 décembre 1913, par jugement d'un juge de cette cour, cassant et annulant, quant à la dite défenderesse-intimée, la dite injonction interlocutoire par le motif unique qu'elle avait été signée illégalement par le protonotaire et non par un juge de cette cour;

“Considérant que le seul moyen invoqué est que le défendeur intimé, Henri Beaucage, n'était, lors de l'émission de la dite ordonnance d'injonction interlocutoire, que l'employé de la défenderesse-intimée, dame Adrienne Provost,

à la connaissance du demandeur requérant, ce que ce dernier admet;

“Considérant que la présente motion n’est bien fondée que sur un seul chef: le défaut de signature de l’ordonnance de l’injonction interlocutoire par un juge de cette cour, et qu’elle est mal fondée sur tous les autres;

“Considérant que la présente motion, à la date de sa présentation, après celle de même nature de la défenderesse-intimée, ne peut avoir d’autre résultat que de multiplier des frais inutiles, vu que le défendeur-intimé allègue spécialement n’être que l’employé de la défenderesse-intimée;

“Considérant que le dit défendeur-intimé connaissait, à la date de sa présente motion, le jugement du 4 décembre 1913, annulant et cassant l’ordonnance d’injonction interlocutoire quant à son maître et commettant;

“Vu le jugement sur l’action principale condamnant le défendeur-intimé à payer \$350.00, de dommages au demandeur, conjointement et solidairement avec la défenderesse-intimée, précisément pour avoir exécuté les travaux pour lesquels l’injonction interlocutoire a été émise;

“Par ces motifs: casse et annule, quant au dit défendeur-intimé, Henri Beaucage, l’injonction interlocutoire émanée en cette cause; renvoie la requête libellée du dit demandeur requérant quant au dit défendeur-intimé Beaucage, mais sans frais.

J. B. Brousseau, C. R., avocat du demandeur.

Cardin et Allard, avocats des défendeurs.

NOTES.—Le même jour M. le juge Bruneau rendit jugement, entre les mêmes parties, dans une autre action basée sur les mêmes faits, dans laquelle le demandeur demandait à ce que les défendeurs fussent condamnés à rétablir la maison louée dans son état primitif, de manière à la rendre habitable comme avant. La cour a maintenu l’action et à condamné

les défendeurs comme suit : "Condamne la dite défenderesse, dame Adrienne Provost, épouse contractuellement séparée de biens de Alexis Turgeon, dentiste, à réparer et rétablir, dans un délai de quinze jours, à compter du présent jugement, la dite maison louée et occupée par le demandeur, dans son état primitif et normal, en refaisant la partie de la couverture enlevée, en reconstruisant les parties de murs démolis et en replaçant les portes et fenêtres enlevées, etc., de manière à rendre la dite maison habitable comme auparavant les susdites dégradations et démolitions; et à défaut par la dite défenderesse de ce faire, autorise le dit demandeur à faire tous et chacun des susdits travaux et réparations et reconstruction aux frais de la dite défenderesse, avec dépens."

COUR SUPERIEURE

Corporation.—Occupation.—Droit de passage. Responsabilité.

MONTREAL, 2 JUIN, 1913.

CHARBONNEAU, J.

A. ROBILLARD vs J. W. HARRIS MANUFACTURING CO.

JUGÉ:—1o Qu'une compagnie incorporée n'est pas responsable de la valeur de l'occupation d'un lot de terre avant son incorporation.

2o Qu'elle sera néanmoins tenue de payer la valeur d'un droit de passage dont elle s'est servi sur ces terrains sans autorisation du propriétaire depuis son incorporation, savoir, \$50.00 pour neuf mois.

Code civil, article 1608.

L'action du demandeur réclame une somme de \$523.00, valeur de l'occupation de certains lots vacants, à Montréal, à partir du mois de septembre 1906 jusqu'au douze d'avril

1910, par un excavateur à pouvoir et autres machines appartenant à la compagnie défenderesse, qui se serait aussi servie du dit terrain comme d'un passage pour l'usage de la propriété voisine où est située l'usine de la défenderesse, à partir du mois d'août jusqu'au mois d'avril 1910.

La défense nie que la défenderesse se soit en aucune façon emparée du dit terrain; elle nie aussi qu'elle soit propriétaire de l'excavateur en question, alléguant au surplus que le premier de juin 1909 le demandeur a loué ce même terrain qui avait été laissé vacant jusque là à J. B. Baillargeon de la Cité de Montréal qui s'en est mis en possession dès cette date, et demande acte d'une confession de jugement faite par la défenderesse pour la somme de \$50.00; et conclue à ce que jugement soit rendu en conformité de cette confession.

La cour a maintenu la défense par le jugement suivant:

"Considérant qu'il n'est pas prouvé que la défenderesse qui n'existait pas au mois de septembre 1906 ait pris possession d'aucun des dits lots en y plaçant l'excavateur en question ni qu'elle ait été en aucun temps propriétaire de la dite machine ou en possession d'icelle pour elle-même ou pour des tiers;

"Considérant que la défenderesse n'est pas responsable des actes de la Compagnie J. W. Harris Ltd, non plus que des actes de J. W. Harris personnellement malgré que celui-ci soit son président;

"Considérant que la compagnie défenderesse a cependant usé d'un droit de passage sur celui des trois lots avoisinant immédiatement son usine à partir du mois de septembre 1908 au mois de juin 1909 et ce, nonobstant le protêt signifié par le demandeur;

"Considérant que la confession de jugement pour la somme de \$50.00 faite par la défenderesse est plus que

JUST OUT

Quebec Practice Reports

TEN YEARS INDEX

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

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

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

PRICE BOUND IN 1/2 CALF

\$7.50

JEAN GUAY

INGENIEUR CIVIL

No. 111 COTE DE LA MONTAGNE,

QUEBEC.

Je fais une spécialité d'étudier les questions litigieuses et de comparaître 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