

VOL. XVIII

MAI 1912

No 5

J. H.

LA

REVUE LEGALE

(NOUVELLE SÉRIE)

PUBLICATION MENSUELLE

DE

JURISPRUDENCE ANNOTÉE

CONTENANT

LES ARRÊTS DE PRINCIPES DE TOUS NOS TRIBUNAUX

RÉDACTEUR:

J. J. BEAUCHAMP, C. R.,

AVOCAT AU BARREAU DE MONTRÉAL, DOCTEUR EN DROIT

Autour de "*The Jurisprudence of the Privy Council*", du "*Épertoire de la Revue Légale*"
et du "*Code civil annoté*".

AVEC LE CONCOURS DE PLUSIEURS COLLABORATEURS.

L'étude du droit élève l'âme de ceux qui s'y
veulent, 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.

(ERRATA, *Étude du droit*, p. 12).

WILSON & LAFLEUR, Limitée, Editeurs

Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence,

17 et 19, RUE SAINT-JACQUES

MONTRÉAL, Can.

AVIS

Tout ce qui concerne la rédaction doit être envoyé à J. J. BRAUCHAMP, C. R., avocat, 66 Est, rue Notre-Dame. Tout ce qui regarde l'administration et les abonnements doit être adressé au bureau de LA REVUE LÉGALE, 17 et 19, rue Saint-Jacques, Montréal, Canada.

ABONNEMENT ANNUEL:

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

SOMMAIRE

ALFRED LACOUTURE vs TELESPHORE LAURIN. — Certiorari. — Affidavit. — Jurisdiction.....	203
JOSEPH EDOUARD HOULE vs HOPE CASTLES SCOTT. — Agent de change. — Courtier. — Commerçant. — Enregistrement de déclaration. — Action pénale.....	206
ABEL WOLLENBERG vs WM. MERSON & al. — Cité de Montréal. — Marché public. — Licence. — Louage des choses. — Résiliation de bail.....	209
NAPOLEON SANSOUCY vs LOUIS ETHIER. — Coupe illégale de bois. — Dommages. — Corvée. — Solidarité. — Evaluation des dommages.....	222
LE ROI vs MICHAEL BURKE. — Droit Criminel. — Plaidoyer antérieur. — Premier Elargissement. — Nouvelle arrestation.....	229
S. COCHENTHALER vs J. B. PAUSE et al., et LA CITE DE MONTREAL. — Voisinage. — Démolition et reconstruction. — Responsabilité. — Dommages.....	231

JUST OUT !! 1 VOLUME OF 600 PAGES
Price Bound Cloth, - - - \$2.50

The Civil Code of Lower Canada and the Bills of Exchange Act, 1906

WITH ALL STATUTORY AMENDMENTS VERIFIED, COLLATED AND INDEXED

BY

WM. H. BUTLER, L.L.M., Advocate at the Montreal Bar, Assistant City Attorney of City of Montreal

WILSON & LAFLEUR, Limited, Law Booksellers and Publishers

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

LES VOLUMES 1 à 17 (1895-1910) INCLUSIVEMENT, AVEC BELLE RELIURE,
½ VEAU, 85¢ CHAQUE.

La demanderesse, intimée, poursuit, le 17 avril 1909, le défendeur en résiliation de bail, et allègue en substance, que le 1er octobre 1890, par acte authentique, elle a loué des auteurs de l'appelant une certaine manufacture de corde et un rope walk, situés sur le bord de la rivière du Nord, à Lachute, avec le pouvoir d'eau et les machines à faire de la corde contenues dans ces bâtisses, pour une période de 21 ans, du 15 avril 1890, à raison d'un loyer annuel de \$7500.00, l'intimée se chargeant de faire elle-mêmes toutes les réparations; que le 7 mars 1894, des difficultés s'étant élevées entre les parties au sujet de ces réparations, elles convinrent, par acte authentique, que l'intimée paierait au dit bailleur une somme annuelle de \$150.00, et que, de son côté, le dit bailleur se chargerait lui-même de faire les réparations, grosses et locatives, et déchargerait l'intimée de cette obligation; que l'appelant n'a pas tenu les dits lieux en bon état de réparation, et que la propriété est devenue inhabitable, bien que le 8 janvier 1909, elle eut mis, par acte authentique, l'appelant en demeure de faire les dites réparations. Par ses conclusions, l'intimée demande la résiliation du bail du 1er octobre 1890 et de l'acte du 7 mars 1894.

L'appelant plaida en substance, que la manufacture louée à l'intimée par le susdit bail était une ancienne construction en maçonnerie brute et un vieux rope walk situés sur le bord de la rivière du Nord, à Lachute, employés jusque là par les auteurs de l'appelant comme corderie, et qui, à l'époque du bail, n'étaient pas dans un aussi bon état de réparation que celui dans lequel ils sont aujourd'hui; que l'intimée n'a loué cette manufacture que pour la fermer, afin d'enlever toute compétition à sa propre corderie; et que depuis, savoir, durant 19 ans, elle a toujours tenu la manufacture et le rope walk fermés; que l'intimée ayant loué cette manufacture pour la fermer et non pour l'exploiter, n'avait pas d'intérêt à exiger

des réparations de l'appelant, et ne pouvait demander la résiliation de ce bail tant qu'elle ne lui aurait pas signifié son intention de faire cette exploitation.

Et, en fait, l'appelant plaïda que dès avant le protêt du 8 janvier 1909, il avait, dans son propre intérêt, commencé les réparations aux dits lieux; qu'il aurait fait et terminé ces réparations dans le plus court délai possible, vu les difficultés de force majeure offertes par la saison, le climat et la nature des travaux à faire, et que, maintenant, les dit lieux loués sont dans un bon état de réparation et parfaitement habitables. L'appelant plaïda aussi que l'intimée bien qu'elle eut sous-loué les dites bâtisses à un nommé Palisser durant à peu près trois ans, ne s'était jamais plaint de leur condition, et n'en avait jamais remis la clef à l'appelant; que depuis 1894, l'appelant a dépensé \$7000 en réparations; que l'intimée avait, depuis plusieurs années, cherché, en différentes occasions, de se débarrasser de ce bail au moyen de poursuites illégales, mais toujours sans succès, et que la présente action n'était qu'une arrière pensée et la suite de ces efforts. L'appelant allègue qu'il a toujours été prêt à faire toutes les réparations nécessaires et qu'il l'est encore.

Les parties firent une longue enquête, dans laquelle des témoins experts: l'Inspecteur provincial des Manufactures, l'Inspecteur des Bâtiments de la Cité de Montréal, des architectes, des ingénieurs, des entrepreneurs et des ouvriers furent entendus.

Le 16 décembre 1909, la cour Supérieure maintint l'action et résilia le bail.

Ce jugement a été renversé par la cour d'Appel (Cross, J. dissident) par le jugement suivant:

"Attendu que l'appelant se plaint d'un jugement de la cour Supérieure qui a annulé un bail intervenu entre lui et l'intimée le 1er octobre 1890.

“Attendu que ce bail a été consenti pour une période de vingt-et-un ans, en considération d’un loyer annuel de \$7,500 le preneur s’engageant à faire les réparations aux lieux loués.

“Attendu que le 7 mars 1894, le bailleur a pris à sa charge les réparations en considération d’une somme de \$150 que le preneur s’engageait à lui payer.

“Attendu qu’en trois circonstances différentes, savoir: le 4 mai 1898, le 1er septembre 1898 et le 29 avril 1898, le preneur a tenté vainement de se soustraire au paiement du loyer convenu, en alléguant que le bail était illégal et avait été consenti dans le but de créer un monopole dans la fabrication de la ficelle et des cables pour tout le Dominion.

“Attendu que par protêt en date du 8 janvier 1909, le preneur a mis le bailleur en demeure de faire les réparations nécessaires et accordait huit jours de délai pour ce faire.

“Attendu que par son action en date du 17 avril 1909, le preneur demande la résiliation du bail pour défaut par le bailleur d’exécuter ses obligations, savoir: défaut de faire les réparations auxquelles il est tenu par la loi.

“Attendu que par sa défense le bailleur invoque divers moyens, entr’autres: défaut d’intérêt de la part du preneur, qui a laissé la manufacture de cordes fermée pendant dix-neuf ans.

“Attendu que le bailleur ajoute qu’il n’a pas refusé de faire les réparations, qu’il a donné des instructions en ce sens, et que toutes les réparations qu’il a été possible de faire, ont été faites dans la saison d’hiver et ont été terminées dans le mois de mai, juin, juillet et août, et que la présente action a pour but de permettre au preneur de se soustraire au paiement de son loyer.

“Considérant que le preneur n’allègue pas dans son action et ne prouve pas qu’un dommage lui a été occasion-

né par le fait que les réparations n'ont pas été terminés à la date de son action.

“Considérant qu'il est en preuve que les lieux loués n'ont jamais été occupés par le preneur pour les fins pour lesquelles ils ont été loués, et qu'il n'est pas prouvé qu'ils doivent l'être.

“Considérant que le preneur ne fait pas voir d'intérêt à intenter la présente action.

“Considérant que, dans les circonstances, une mise en demeure étant nécessaire, elle aurait dû être faite à une saison où les travaux de réparation pouvaient convenablement être faits et qu'il est prouvé qu'une partie de ces travaux n'ont pu être terminés à la date de l'institution de l'action.

“Considérant que ces travaux ont été parachevés au mois d'août 1909, et qu'alors les bâtisses étaient dans un meilleur état qu'elles ne l'étaient lors du bail de 1890.

“Pour ces motifs maintient l'appel et renvoie l'action avec dépens contre l'intimée, tant en cour Supérieure que devant cette Cour.”

En rendant le jugement de la Cour, M. le juge Carroll fit les remarques suivantes:

“Le 1er octobre 1890, Bannerman Bros. ont loué à la Compagnie Consumers Cordage Co., une manufacture de cordes et autres bâtisses servant aux mêmes fins., situées à Lachute. Ce bail a été consenti pour une période de 21 ans à raison de \$7,500 par année, payable tous les trois mois, par paiements partiels de \$1875.

“La Consumers Cordage Company s'engageait à faire toutes les réparations,—grosses et locatives. Par ce contrat Bannerman Bros s'engageait à ne pas manufacturer de corde en aucun endroit en Canada, et le “good will” des bailleurs passait au locataire.

“Ce bail, à son expiration et sous la condition d'un

avis de six mois avant son expiration, pouvait être renouvelé pour une période additionnelle de 21 ans.

“En 1893, des difficultés sont survenues entre les parties au sujet des réparations. Une action a été intentée par Bannerman Bros. pour contraindre la Compagnie Consumers Cordage à faire des réparations. Cette action a été réglée, et le 7 mars 1894 un autre arrangement est intervenue au sujet des réparations.

“Par ce dernier arrangement Bannerman Bros. prenaient à leur charge toutes les réparations, et comme considération de cette modification du bail, la Compagnie s’engagea à payer \$150 par année en sus du prix du loyer.

“Il était stipulé à cet écrit que si la Compagnie locataire mettait en opération la manufacture, de ce moment les réparations seraient à la charge de cette dernière.

“Il était aussi stipulé que la Compagnie devait payer une somme de \$300 par année pour un gardien qui serait accepté par les compagnies d’assurance qui avaient assuré les bâtisses, et que ce gardien, à partir du 1er juin 1894, serait sous le contrôle de Bannerman Bros.

“Il était encore stipulé que ce contrat deviendrait nul si la Compagnie mettait en opération la manufacture.

“Les 6 et 7 janvier 1909, un nommé Anderson est allé faire une visite des lieux et a fait rapport que les bâtisses étaient dans un état de ruine presque complète. En effet, ces bâtisses étant restées inoccupées de 1890 à 1902, aucune réparation n’avait été faite.

“De 1902 à 1905 ces bâtisses furent occupées par un nommé Palliser à qui la Compagnie les avait sous-louées pour une installation électrique et le mur sud de la fabrique, qui menaçait ruine a été réparé, mais c’est la seule réparation qui ait été faite jusqu’à décembre 1909.

“Le 17 avril 1909, la Compagnie intenta une action à Bannerman Bros. demandant la résiliation du bail.

“Bannerman Bros. ont plaidé que, lors du bail, les constructions étaient dans un état pire qu’aujourd’hui; que cette manufacture n’a été louée que pour être fermée et pour éviter la compétition; conséquemment la Compagnie n’a pas d’intérêt à demander des réparations vingt et un mois avant l’expiration du bail; qu’ils ont fait toutes les réparations possibles dans le cours de l’hiver; que les bâtisses ont été mises en bon état de réparation, lesquelles ont été terminées pendant l’été.

“Il est prouvé qu’au mois de janvier, lors du protêt, et au mois d’avril, lors de l’action, les bâtisses louées étaient impropres à l’usage auquel elles étaient destinées, malgré que certaines réparations y eussent été faites. Il est prouvé que des réparations additionnelles ont été faites aux mois de mai, juin, juillet et août, et qu’à cette époque les bâtisses étaient en meilleur état que lors du bail de 1890.

“Il importe de dire immédiatement que la Compagnie n’a jamais occupé, pendant dix-neuf ans, les prémisses pour manufacturer de la corde, et elle ne dit pas, dans sa déclaration, qu’elle a l’intention de les occuper. Conséquemment, il n’est pas en preuve qu’elle ait subi aucun dommage, et il ne lui en est pas accordée par le jugement.

“Il appert par les allégations de la Compagnie dans d’autres causes mues entre les mêmes parties que cette manufacture avait été louée dans le but de monopoliser le commerce de cordage.

“Mais la prétention de la Compagnie est que les bâtisses étant complètement en ruine lors de l’institution de l’action et le bailleur n’ayant pas rempli ses obligations, aucune mise en demeure n’était nécessaire; qu’à tout événement une mise en demeure a été signifiée à Bannerman, qui n’en a tenu aucun compte.

“Il importe de dire aussi que ce dernier ne s’est pas refusé à faire des réparations, mais il prétend qu’il était impossible de les faire pendant la saison d’hiver.

“La loi applicable à l'espèce est contenue à l'art. 1641 C. C.

“Le locataire a droit d'action.

“1. Pour contraindre le locateur à faire les réparations “et améliorations stipulées par le bail, ou auxquelles il est “tenu par la loi, ou pour obtenir l'autorisation de les “faire aux frais du locateur; ou si le locataire déclare que “tel est son choix, pour obtenir la résiliation du bail à “défaut d'exécution de telles réparations ou améliorations.

“2. Pour résilier le bail, à défaut par le locataire de “de remplir toute autre obligation résultant du bail, ou “à lui imposée par la loi.

“L'art 1660 prévoit le cas où la chose est entièrement détruite par force majeure ou cas forfuit; dans ce cas le bail est dissous de plein droit.

“Si la chose n'est détruite qu'en partie, le locataire peut *suivant les circonstances* obtenir une diminution du loyer ou la résiliation du bail.

“Des articles précités je conclus qu'il n'y a qu'un cas où le bail est dissous de plein droit; c'est lorsque la chose est entièrement détruit.

“S'il s'agit de réparations et améliorations, ou de destruction partielle de la chose louée, le bail peut être résilié, mais tout dépend des circonstances.

“Le fait qu'un locateur n'exécute pas les obligations qui lui sont imposées par la loi, ne donne pas droit absolu à la résiliation. Et en cela le contrat de bail est soumis aux mêmes règles que les autres contrats synallagmatiques. Les dispositions de notre Code civil, relativement au louage, sont substantiellement les mêmes que celles du Code Napoléon, et nous pouvons suivre les opinions des commentateurs.

“*Laurent*, tome 25, n^o. 362, nous dit qu'il y a au titre du *Louage* des dispositions qui investissent les tribunaux d'un pouvoir discrétionnaire en matière de résiliation de bail.

“Un arrêt “pose d’abord en principe qu’il résulte des articles 1184, 1729 et 9766 que la résiliation du bail pour inexécution des clauses dépend des circonstances, parmi lesquelles se trouve en première ligne le dommage souffert par le bailleur.....

“Pouvait-on dire, dans les circonstances relatées plus haut, qu’il y avait inexécution d’un engagement contracté par le bailleur ? D’après la lettre du contrat: oui, mais d’après son esprit, non. Or, les conventions doivent s’interpréter par l’intention des parties. De là la nécessité de donner au juge un pouvoir d’appréciation.

“Cet arrêt s’applique à un bail de fonds rural, mais le même principe doit s’appliquer aux baux à loyer.

“Le principe posé dans l’arrêt cité par *Laurent* (Pasicrisie 1833, 2, 169), c’est que pour maintenir une action en résiliation pour défaut d’exécution des obligations il faut établir un dommage souffert. Le deuxième principe est que le bail, comme tous les contrats, doit être interprété suivant l’intention des parties.

“Or, dans cette cause-ci l’on n’allègue aucun dommage actuel; l’on ne dit même pas que l’on veut occuper les lieux loué .

“En second lieu, la Compagnie, par la manière dont elle a exécuté son contrat pendant dix-neuf ans, indique bien dans quel but elle a loué ces bâtisses. L’engagement de Bannerman est un autre indice de ses intentions.

“Ensuite, il ne s’agit pas seulement des bâtisses qui ont été loués, mais le pouvoir d’eau était une des considérations primordiales du contrat’ Le “good will” de Bannerman Bros. a été aussi pour quelque chose dans ce contrat.

“Je comprends que, lorsqu’il s’agit d’une destruction partielle, le preneur a grand intérêt à faire résilier le bail, vu les pertes que sa continuation pourrait lui faire subir, mais ici aucune perte ne s’en suit du fait que le locateur n’a pas fait ses réparations entre janvier et avril.

“Ce qui ressort clairement de cette cause, c’est que la Compagnie n’avait pas d’intérêt actuel à intenter cette action et qu’elle ne l’a intentée que pour se soustraire au paiement de son loyer.

“Le jugement de première instance déclare que Bannerman était en demeure de faire les réparations par le seul effet de la loi, sans qu’une mise en demeure formelle fut nécessaire.

“L’arrangement de 1894 ne stipule pas que Bannerman sera de plein droit en demeure d’exécuter ses obligations. Cet arrangement met les réparations à la charge du locateur, et Bannerman est absolument dans la même position que si le bail eut été consenti sans stipulation quant aux améliorations. Il était tenu par la loi de les faire.

“Mais est-il exact de dire qu’aucune mise en demeure n’était nécessaire ?

“De 1894 à 1909, on ne lui parle pas de réparations. Dans les circonstances, une mise en demeure était nécessaire.

“*Planiol*, vol. 2, No. 168:—“La règle est que la mise en demeure du débiteur ne s’opère pas par la simple arrivée du terme. L’obligation a beau devenir exigible, le débiteur n’est pas en demeure, quelque long que soit le temps déjà écoulé. Il faut que le créancier ait adressé au débiteur un acte lui dénonçant son devoir d’obtenir l’exécution de l’obligation (art .1139). C’est donc le créancier qui, en principe, met le débiteur en demeure, et non l’arrivée du terme. De là le brocard: *Dies non interpellat pro homine*.

“Le motif de cette exigence est une interprétation de volonté. Les affaires ne se traitent pas toujours avec une rigueur absolue. *Tant que le créancier garde le silence, on peut croire que le retard qui se produit ne lui cause aucun préjudice, et qu’il autorise tactiquement le débiteur à attendre.*”

“La mise en demeure étant nécessaire, la Compagnie choisit le 8 janvier pour la signifier, et elle demande que les réparations soient faites dans un délai d’une semaine, malgré qu’elle dise dans sa déclaration que les bâtisses sont en ruine.

“Le délai accordé était insuffisant et la saison choisie pour faire exécuter les travaux, en plein mois de janvier, rendait impossible au locateur l’exécution de son obligation.

“Il a été prouvé sans contradiction que Bannerman a fait faire certains travaux entre le 8 janvier et le 17 avril; il est établi qu’il a donné instruction de faire tous les travaux qu’il était possible de faire à cette saison, et il est prouvé sans contradiction qu’il était impossible, pendant la saison d’hiver, de faire les travaux nécessaires.

“Conséquemment, je ne vois pas en quoi Bannerman était en faute. Il a pu croire, suivant l’expression de *Planiol*, que la Compagnie gardant le silence, le retard ne lui causait aucun préjudice et qu’elle l’autorisait à attendre.

“Le 17 avril, l’action est intentée. Dans ces circonstances, et si nous n’avions que ce dernier point à décider nous déclarions qu’elle est prématurée.

“Le 20 avril, M. Beauchamp, procureur de Bannerman, écrit au procureur de la Compagnie:—“Mon client désirerait éviter toute litigation sur ce sujet et arriver à une entente et à un règlement de la présente action. . . .

Voulez-vous nous dire quelles sont les réparations que vous exigez, et si elles sont nécessaires mon client est prêt à les faire.”

“Ces réparations, comme je l’ai dit, ont été faites en mai, juin, juillet et août. Il est prouvé qu’après ces réparations, les bâtisses étaient en meilleur état qu’elles ne l’étaient lors du bail de 1890.

“Le preneur pouvait exiger que les bâtisses soient entretenues en bon état de réparation, mais connaissant ces bâtisses lors du bail, il ne pouvait exiger qu’elles fussent en meilleur état que lorsqu’elles ont été louées.

“Pour ces raisons, le jugement devrait être renversé.”

Casgrain, Mitchell, McDougall & Creelman, avocats de la demanderesse, intimée.

Aimé Geoffrion, C.R., conseil.

J. J. Beauchamp, avocat du défendeur-appelant,

E. Lafleur, C.R., conseil.

NOTES.—Voyez la cause de *Stagg vs Frigon 17 R. L. n. s. 49*, et mes notes sous ce rapport.

Le jugement ci-dessus rapporté de la Cour d’Appel a été unanimement confirmé par la cour Suprême le 20 février 1912.

COUR SUPERIEURE

Certiorari. — Affidavit. — Jurisdiction.

SOREL, 17 mai 1911

BRUNEAU, J.

ALFRED LACOUTURE vs TELESOPHORE LAURIN

JUGE.—1o. Qu’un affidavit accompagnant une requête pour l’émanation d’un bref de *certiorari* fait en termes généraux et affirmant tous les faits contenus dans la requête est suffisant;

2o. Qu’un plaignant dont la plainte est renvoyée par un juge de paix a droit à l’émanation d’un bref de *certiorari*, s’il est allégué dans sa requête assermentée que le juge de paix a excédé sa juridiction.

Code de procédure civile, articles 1293, 1294.

“*Per curiam.* Le requérant se plaint d’un jugement de l’intimé, magistrat du district de Richelieu, renvoyant une plainte faite contre un nommé Bussière, et il demande l’émission d’un bref de *certiorari*.

“L'intimé s'oppose à cette demande pour deux raisons: 1o. parce qu'elle n'est pas appuyée de l'affidavit de circonstances requis par l'article 1294 du Code de procédure; 2o. parce que le requérant, ayant accepté la juridiction de l'intimé, en déposant et signant une plainte devant lui, n'a pas de recours par bref de *certiorari*. Les autres moyens, à l'encontre de la requête, concernent le mérite même, et je n'ai pas à m'en occuper, à cette phase de la procédure. du moment que le requérant démontre, *prima facie*, que l'intimé a excédé sa juridiction.

“La première objection est fondée sur le fait que c'est la requête même qui énumère les faits et les circonstances de la cause et qu'elle est signée par le procureur et avocat du requérant; mais elle est appuyée de l'affidavit suivant de sa part: “Je, Alfred Lacouture, propriétaire d'abattoirs, de la Cité de Sorel, district de Richelieu, étant dûment assermenté dépose et dit:

“1o. je suis le requérant ci-dessus mentionné; 2o. tous les faits allégués dans la requête ci-dessus sont vrais. “ Et j'ai signé, etc.”

“J'avoue que cette formule me paraît contraire à celle constamment employée, et que l'on trouve dans le *Formulaire* de la procédure de Dorais et Dorais, no. 523. Mais est-elle réellement défectueuse? Toute laconique quelle soit, est-elle suffisante? L'article 1294 dit que le bref de *certiorari* ne peut être accordé que sur requête appuyée d'un affidavit constatant les faits et les circonstances de la cause. C'est donc l'affidavit qui doit constater ces derniers. Dans le présent cas, c'est la requête qui les énumère, et l'affidavit au lieu de les répéter, les déclare vrais, en référant à “*tous les faits allégués dans la requête ci-dessus.*” C'est là la formule accompagnant ordinairement les requêtes et les motions faites en vertu de la 47ième règle de pratique. Un tel

affidavit constate les mêmes faits que la requête. Je ne vois pas la nécessité de les répéter de nouveau, car la requête se trouve virtuellement appuyée d'un affidavit constatant les faits et les circonstances de la cause.

"L'article 1294 n'exige pas de formule particulière. C'est le principe sur lequel est basée toute l'économie de notre Code de procédure (Art. 105 C.P.C.).

"Cette première objection ne me paraît pas suffisante pour m'empêcher d'émettre le bref.

"20. Est-il vrai que le plaignant, dont la plainte est déboutée devant le juge de paix, n'a pas droit au *certiorari*? Une semblable prétention est absolument contraire à la jurisprudence anglaise. Voici ce que dit Paley (t. 7 p.303, ed.1827) sur cette question: "When a writ of *certiorari* is applied for, it is either at the instance of the crown, or of the defendant. First, where the application is at the suit of the crown, it is either by the attorney general *ex officio* or by the private prosecutor. In both these cases alike, it issues of course, and without assigning any grounds (2 *P.R.*, 89; 2 *Hawk P.C.*, c. 27 s. 27). Neither are the restrictions and limitations as to the time of suing out the *certiorari*, nor other regulations, as to notice, recognizances, and the like, attached to an application by the crown or prosecutor. (1 *East*. 293, 303 note d. *R.V.*, *Farewell*, 2 *Str.* 1209, and *S.C.* 1 *East*, 305 from a *M.S.* note). Besides the authority of practice, it has been solemnly decided by the court, upon a review of the subject, that the general words of the statute restraining the issuing of writs of *certiorari* do not apply to prosecutors. (*Per Lord Kenyom*, 1 *East* 305).

"There is this distinction between an application by the attorney general officially, and by a private prosecutor viz.: that in the former, the writ is of absolute right; but in the case of an affidavit prosecutor, though

"the writ issues of course, yet, upon cause shown, it may be suspended. (1 *Hawk*, P.C. c. 27, n. 2; *Burr*, 2458).

"But though the *certiorari* is demandable of right by the prosecutor, it is discretionary in the court either to grant or refuse it, at the prayer of the defendant. (2 *Hawk*, loc. cit.), some special ground must be laid before the court by affidavit, on moving for the rule (2 P.R. 90). A slight ground will, it has been said, be sufficient, but there must be some. (Per *Buller J.* 21 P.R., 90, R. v. *Abbott*, Dougl. 550.)"

"La deuxième objection n'est donc pas mieux fondée que la première.

"Je considère que la requête, appuyée de l'affidavit ci-dessus, énumère des faits et des circonstances suffisantes, relativement au défaut de juridiction de l'intimé, pour m'autoriser à émettre le *certiorari* demandé."

G. E. Mathieu, avocat du requérant.

T. Lefebvre, C.R., avocat de l'intimé.

COUR SUPERIEURE

Agent de change. — Courtier. — Commerçant. —
Enregistrement de déclaration. — Action
pénale.

MONTREAL, 23 décembre 1912.

MERCIER, J.

JOSEPH EDOUARD HOULE vs HOPE CASTLES SCOTT.

JUGÉ.—1o. Que la profession des agents de change et des courtiers est essentiellement commerciale; que chacune de leurs opérations constitue un acte de commerce, et qu'au sens de la loi ce sont des "commerçants."

2o. Qu'ils sont soumis aux prescriptions d'enregistrement de l'article 1834 du Code civil comme toute société commerciale; et à l'action pénale par défaut de s'y conformer.

Code civil, article 1834.

S. R. Q. article 7519.

Le demandeur allègue que le défendeur est un courtier de bourse qui faisait affaires comme tel en société avec un autre sous une raison sociale aurait négligé de faire enrégistrer la déclaration requise par l'article 1834 du Code civil de toute société commerciale. C'est une action pénale pour \$100.00.

Le défendeur plaide que le défendeur était membre de la bourse de Montréal, et n'agissait que comme agent de change et courtier; qu'il n'a fait aucun commerce et n'était pas tenu de faire la déclaration qu'exige la loi des personnes qui font commerce en société.

La question était donc de savoir si les agents de change et les courtiers de bourse sont des commerçants. La cour Supérieure a décidé dans l'affirmation par le jugement suivant:

"Considérant que la prétention du défendeur, que les agents de change et les courtiers ne tombent pas sous la régie de l'article 1834 du Code civil de la province de Québec, est mal fondée en droit;

"Considérant que la profession des agents de change et des courtiers est essentiellement commerciale; que chacune de leurs opérations constitue un acte de commerce, et que, partant, ces agents de change et ces courtiers sont des commerçants au sens de la loi;

"Considérant que l'article 1735 du Code civil de la province de Québec range, au nombre des commerçants, le courtier, en édictant que le courtier est celui qui exerce le commerce de négociant, entre les parties, les achats et ventes, ou autres opérations licites;

"Considérant, de plus, qu'il appert à l'exhibit P 2 du demandeur que le défendeur a reconnu en icelui qu'il exerce le commerce d'agent de change, depuis la date y mentionnée, et que lui et son associé ont également reconnu, lors de la signature de ce document, que leur commerce tombait sous la régie de l'article 1834 du

Code civil, et que tous deux se sont alors conformés aux exigences de cet article, le défendeur en déclarant qu'il était alors non marié, et son associé en déclarant qu'il était marié et séparé de biens, en vertu d'un contrat de mariage, passé et enregistré aux dates y mentionnées;

"Considérant que le défendeur a violé la loi, en ne faisant pas, en temps utile, la déclaration exigée par le dit article 1834 du Code civil de la province de Québec;

"Considérant, enfin, que le demandeur s'est conformé aux exigences de l'article 7519 des Statuts Refondus de la province de Québec, 1909, et donné au Procureur-Général l'avis requis par ce dit article, lequel avis est produit au dossier et fait partie d'icelui, nonobstant sa signification apparemment tardive, mais au sujet de laquelle on n'a présenté aucune objection valable;

"En conséquence, maintient l'action du demandeur, renvoie le plaidoyer de défendeur et, vu la section 7541 des Statuts Refondus de la province de Québec 1909, condamne le dit défendeur à payer entre les mains du protonotaire de cette cour, à son bureau, au palais de justice, la dite somme de \$100.00, montant de la dite pénalité, et les frais encourus en icelle cause pour, le montant de la dite pénalité et les dits frais, être distribués par le dit protonotaire, suivant que de droit."

R. J. Matheson, avocat du demandeur.

Smith, Mackey, Skinner, Pugsley & Hyde, avocats du défendeur.

COUR D'APPEL

**Cité de Montréal. — Marché public. — Licence. —
Louage des choses. — Résiliation de bail.**

MONTREAL, 29 Décembre 1911.

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

ABEL WOLLENBERG vs WM. MERSON & AL.

JUGE.—1o. Que d'après la charte et les règlements de la Cité de Montréal, les marchés publics qu'elle a le droit exclusif d'établir et d'exploiter sont ceux qui sont ouvert à tous ceux qui veulent venir y vendre des produits, où tout le monde peut y apporter et y vendre des denrées et des provisions aux conditions fixées par l'autorité municipale, et non pas un étal privé ou plusieurs étaux privés dans une même bâtisse ou des personnes, locataires ou propriétaires d'iceux vendent au public.

2o. Que le propriétaire qui loue un de ces étaux pour y faire le commerce de viandes n'est pas responsable vis-à-vis son locataire, si la Cité de Montréal lui refuse une licence parce que cet étal situé dans une bâtisse portant le nom de marché où se trouvent plusieurs commerçants est un marché public tenu illégalement; et que ce locataire ne pourra, de ce chef, obtenir la résiliation de son bail.

*Charte de la Cité de Montréal, 57 Vict., ch. 51, § 123,300, § 30, 38.
Règlements de la Cité de Montréal, Nos. 223, 296.*

L'action est en résiliation de bail. Les demandeurs allèguent dans leurs déclaration qu'ils ont loué du défendeur un étal de boucher dans une bâtisse appelée "Marché Wollenberg," à Montréal; qu'ayant fait application à la Cité de Montréal pour obtenir une licence pour faire le débit de viandes à cet endroit, cette dernière a refusé cette licence sur le principe que ce "Marché Wollenberg" était un marché public, et que

la Cité de Montréal seule avait le droit d'établir et d'exploiter des marchés publics dans la Cité; que la Cité de Montréal fit, en même temps, signifier un protêt au demandeurs les mettant en demeure "de respecter les règlements de la dite Cité et de s'abstenir de faire ou laisser faire le commerce de marché public à l'endroit susmentionné, les notifiant qu'à défaut de se rendre à cette réquisition sans délai, la Cité de Montréal prendra toutes mesures judiciaires ou autres qu'elle croira nécessaire pour les y contraindre ou pour autrement protéger ses droits et intérêts, sans préjudice à tous autres recours."; que sur réception de ce protêt, les demandeurs le soumièrent à l'examen de leurs avocats soussignés qui leur ont fait connaître qu'ils avaient enfreint les règlements de la Cité de Montréal, passés suivant sa Charte, et ils leur ont conseillé de s'y soumettre pour le futur; que les demandes ont alors fait signifier à l'appelant une mise en demeure d'avoir à résilier son bail avec eux; que le dit bail est illégal comme contraire aux règlement de la Cité de Montréal.

Le défendeur a plaidé que les demandeurs savaient, lors du bail, l'usage que le défendeur faisait de sa bâtisse; que le refus de la Cité d'octroyer aux demandeurs un permis de licence, est injuste, arbitraire, illégal et non autorisé par la loi ni par les règlements de la Cité; que cette bâtisse est à plus de 500 verges d'un marché public et qu'il se trouve des étaux privés de boucher dans les environs; que les demandeurs pouvaient faire redresser leurs griefs par voie de "Mandamus" ou d'autres procédures utiles.

La cour Supérieure (Davidson) a le 24 février 1911 renvoyé l'action pour les raisons suivantes:

"Considering that previous to the erection of said building, defendant applied to the building Inspector for leave to erect the same; that in his application the

purpose of the building was declared to be a "*Marché Wollenberg*," and that the building Inspector granted leave;

"Considering that said building is more than 500 yards from any existing public market:

"Considering that the City of Montréal has granted a license to Sengiletti, one of the stall holders, and that said license still exists;

"Considering that the city has issued butchers' licenses to the departmental stores of Rea and Scroggie, and that others of like character have been issued;

"Considering that by said lease plaintiffs covenanted "To satisfy all the requirements enacted by the police and "corporation authorities for which tenants in general are "responsible;"

"Considering that plaintiffs relies on by-law 296, sec. 14, and defendant, on sec. 52 thereof;

"Considering that by 37 Vict. (Q), cap. 51, sec. 123, the city may establish "public markets" and that by-law 296, art. 1, sets forth what are the public markets in the city of Montréal;

"Considering that the expression "Public Market" means a legally established market and not merely a *de facto* market; *Benjamin v. Andrews*, 5 C. B., N. S., 299; 6 W. R. 692.

Considering that said contract of lease was not a contract with an unlawful consideration, or prohibited by law or contrary to good morals or public order within the meaning of C. C. 989, 990; but that the business to be carried on in said stall was and is, like a great many other, subject to regulation and license by the municipal authority. *Laurent, V. 25, No. 153, p. 167; By-law 223, Art. 50, 51 and 40 By-Law 296, Arts. 52, 53.*

"Considering that plaintiff expressly undertook to subject himself to all the requirements of the municipal authority;

"Considering that plaintiff have not made it appear, that he has taken legal steps to compel the City to grant him a license, or to obtain a decision from competent authority on his rights in that respect: Doth dismiss plaintiff's action with costs.

La cour de Révision a le 23 juin 1911, renversé ce jugement:

"Considérant que le permis de construire donné par l'inspecteur de la Cité de Montréal n'est pas le permis d'exploiter;

"Considérant que le marché Wollenberg est physiquement la même chose qu'un marché public et qu'on y tient en vente les mêmes denrées qui sont vendues sur ces marchés, que c'est en effet un marché *de facto*, mais qu'il devient illégal par le fait que le défendeur ne s'est pas pourvu d'une licence pour le tenir sous l'opération de la section 30 de l'article 300 de la charte;

"Considérant que c'est au défendeur à se pourvoir de ce permis pour se mettre en mesure de livrer aux demandeurs ce qui faisait l'objet véritable du bail;

"Considérant que la légalité de l'exploitation du marché Wollenberg doit être décidée entre la cité de Montréal et le défendeur;

"Considérant que le fait par la cité d'avoir donné une licence à l'un des locataires du défendeur ou d'avoir donné des licences à d'autres organisations qui pourraient être similaires ne pourrait être qu'un argument à opposer à la cité de Montréal elle-même et non pas aux demandeurs;

"Considérant que le défendeur n'a pas fourni la considération légale du bail; Renverse le dit jugement.

Charbonneau, J.—"La décision de cette cause dépend plutôt de l'interprétation qu'il faut donner à l'ensemble de la charte et des lois municipales, et à leur effet sur les relations entre locataires et locateurs que d'une étude des faits qui ne paraissent pas controversés.

“Il paraît admis en effet que les demandeurs ont fait leur demande de licence d'un étal privé dans le Marché Wollenberg. Il est évident aussi que cette licence a été refusée par les autorités municipales, malgré qu'une autre licence semblable eût été accordée à un autre des locataires. Il apparaît aussi par le bail et par la preuve que l'étal en question était loué pour la vente de volailles. Il apparaît aussi que les demandeurs s'étaient engagés à suivre les règlements municipaux concernant leur commerce. Il ne reste donc qu'à tirer les diverses conclusions de droit qui peuvent ressortir de ces faits.

“Prenant d'abord le dernier fait mentionné, l'obligation de se conformer aux règlements municipaux qui a servi comme un des considérants du jugement, il me semble que la seule obligation prise par les demandeurs, c'était de se conformer aux règlements de la municipalité concernant les étaux de ce Marché Wollenberg.

“Les demandeurs comme les défendeurs étaient évidemment sous l'impression que les locataires des étaux en question pourraient obtenir une licence d'étal privé de la cité de Montréal, mais les demandeurs ne se sont jamais fait fort d'obtenir cette licence à leurs risques et périls, nonobstant l'illégalité de la position dans laquelle le défendeur se serait mis en établissant un marché public de la ville, si réellement tel établissement est illégal. Ils n'ont donc pas pris les risques de cette illégalité.

“Le fait que la cité de Montréal avait commencé par octroyer une des licences, tout comme le fait d'avoir toléré des commerces similaires dans les grands magasins à rayons pourrait bien être un argument pour forcer les autorités municipales à octroyer un permis au Marché Wollenberg et subsidiairement des licences d'étaux privés à ces divers locataires, mais certainement ne peut pas être invoqué contre les demandeurs qui n'ont qu'à mettre devant la Cour le fait qu'ils ont demandé leur permis et

que ce permis leur a été refusé. Ce refus joint à la preuve de l'erreur commune quant à la légalité de l'exploitation du Marché Wollenberg, les justifie, ce me semble, de prétendre que le défendeur ne peut pas leur livrer les prémisses qu'il leur avait réellement louées, c'est-à-dire un étal où ils pourront faire, suivant les règlements municipaux, le commerce pour lequel ils l'ont loué

"Il ne reste donc qu'une question dans la cause. Le Marché Wollenberg est-il un Marché Public? Existe-t-il réellement? Une première observation pourrait, il me semble, dispenser d'entrer dans toute autre considération. Ce n'est pas entre les demandeurs et le défendeur que cette question peut se décider, mais bien avec la cité de Montréal, et cela, non pas aux risques et périls des demandeurs qui ne se sont pas fait fort de la faire décider, mais bien aux risques et périls et à la diligence du défendeur qui ne peut livrer ce qu'il a loué sans faire régler le point contre la cité de Montréal. C'est avec elle qu'il fera décider si son établissement est un Marché Public, un Marché *de facto* ou une simple agglomération d'étaux privés.

"Tous ces points ne peuvent être décidés qu'entre ces deux parties, et je ne vois pas que l'on puisse mettre ce procès à la charge des demandeurs, qui n'ont pas l'obligation de le soutenir, ni la position légale voulue pour le faire.

"Il est bon d'observer que le sous-article 38 de l'article 300 de la charte confère à la ville des pouvoirs d'établir des marchés et halles ou de permettre qu'il en soit établi moyennant un permis et de faire des règlements s'y appliquant.

"Les marchés autres que ceux établis par la cité de Montréal elle-même ne sont pas absolument prohibés; la ville peut permettre d'en établir et les réglementer. Le permis de construire donné par l'inspecteur de bâtisse,

que l'on doit supposer avoit été donné en connaissance de cause, serait-il l'équivalent du permis prévu par cet article? Je ne le crois pas. Le permis de construire n'est pas le permis d'exploiter. Le commencement de tolérance indiqué par l'émission d'une première licence est-il l'équivalent de ce permis? Je ne le crois pas non plus. Les agglomérations similaires ou quasi similaires, autorisées ou tolérées par la ville, seraient-elles un motif pour justifier les tribunaux de forcer la ville à donner le permis voulu à l'établissement Wollenberg? C'est une question à résoudre avec la ville elle-même, mais ce qui est certain, c'est que le Marché Wollenberg existe sans permis formel et par conséquent illégalement, jusqu'à ce que le défendeur ait fait décider le contraire contradictoirement avec la cité de Montréal; et ceci, dans mon opinion, suffit pour justifier cette cour de décider que le défendeur ne peut pas fournir la considération légale au marché intervenu entre lui et les demandeurs et d'annuler en conséquence le bail.

"La distinction entre un marché public et un marché *de facto* est de surface seulement, plus apparente que réelle. L'article cité plus haut ne parle pas en effet de marché public ou de marché *de facto* mais simplement de marché. Le marché public est celui établi par la corporation elle-même: le marché *de facto* est celui existant illégalement qui deviendra public, c'est-à-dire légal par l'octroi du permis; c'est le marché prohibé, c'est toujours un marché où l'on expose en vente les denrées ordinairement achetées et vendues sur le marché public, et cela, non pas dans un seul établissement comme un étal privé, mais dans une bâtisse ou un endroit où se réunissent un nombre relativement considérable de commerçants de ces divers articles.

"Pour résumer mon opinion sur la matière, je dois dire que je considère le marché Wollenberg comme un marché de fait, existant illégalement, que la corporation

était justifiable en conséquence de refuser une licence pour vendre sur ce marché des denrées qui ne peuvent être vendues que sur des marchés publics ou dans des étaux privés licenciés; qu'à tout événement cette question ne peut être décidée qu'avec l'autorité municipale, aux risques du défendeur, et que n'ayant pas fait légaliser sa position en obtenant le permis dont il avait besoin pour cet effet, il ne peut refuser aux demandeurs de résilier le bail qui a été passé, en présumant cette légalité.

“Comme conséquence, je suggère de renverser le jugement et de maintenir l'action des demandeurs.”

Ce jugement a été renversé par la cour d'Appel.

Archambault, J. C.—“Il s'agit, dans la présente cause, d'une demande d'annulation de bail, faite par les intimés contre l'appelant.

“L'appelant a construit, à Montréal, un édifice qu'il appelle “Marché Wollenberg,” et qu'il a aménagé en une trentaine de boutiques, pour la vente de la viande, de la volaille, du gibier, du poisson, des oeufs, du beurre, des fruits, des légumes, etc.

“Les intimés ont loué l'une de ces boutiques, pour y vendre de la volaille.

“Ils se sont mis en possession des lieux loués le premier novembre 1910, et ont commencé à y exercer leur commerce.

“Mais quelques semaines plus tard, le 30 novembre, la cité de Montréal a notifié l'appelant et tous ses locataires, y compris les intimés, qu'ils étaient en contravention avec la charte et les règlements de la cité, et les a mis en demeure de discontinuer leur commerce, sous peine de poursuites en justices pour les y contraindre.

“La prétention de la cité, c'est que le marché Wollenberg est un marché public; qu'il a été établi sans sa permission, et que, pour cette raison, il existe illégalement.

“Les intimés invoquent le protêt de la cité pour demander l’annulation du bail intervenu entre eux et l’appelant.

“Ils allèguent que la cité a refusé de leur accorder une licence pour la tenue d’un étal privé; qu’ils ne peuvent occuper les lieux loués, pour les fins indiquées au bail, sans enfreindre les règlements de la cité, et s’exposer à être condamnés à l’amende; et qu’ils ont en conséquence le droit de demander la résiliation du bail.

“L’appelant répond à cette demande en disant que les intimés peuvent exercer leur commerce dans les lieux loués; que l’édifice Wollenberg n’est pas un marché public, mais une simple agglomération d’étals privés; que la cité n’a pas le droit d’empêcher les intimés d’occuper les lieux loués pour les fins mentionnées au bail; que l’édifice Wollenberg est situé à une distance d’au moins cinq cents verges de tout marché public; et que la cité peut être contrainte par les intimés à lui donner une licence d’étal privé, pour la vente de la volaille dans les lieux que le dit appelant leur a loués.

“La question qui se présente dans la cause est donc uniquement de savoir si l’appelant remplit son obligation de procurer aux intimés la jouissance paisible des lieux qu’il leur a loués.

“Si l’exercice du commerce mentionné au bail n’est pas possible, par suite d’une disposition de la loi, ou d’un règlement de la cité, il est évident que l’appelant ne peut pas remplir son obligation, et les intimés ont droit de demander la résiliation du bail.

“Il faut bien remarquer que les intimés ne peuvent pas fonder leur demande de résiliation du bail sur le refus de la cité de leur accorder une licence d’étal privé. Cette autorisation administrative leur est nécessaire pour jouir des lieux loués suivant leur destination. Mais l’appelant ne s’est pas obligé à obtenir pour eux cette

autorisation, ni à la leur conserver pendant la durée du bail. Il n'est donc pas garant d'une jouissance qu'il n'a pas promis.

“Les intimés savaient, lorsqu'ils ont loué de l'appelant, qu'ils ne pouvaient exercer le commerce mentionné au bail sans l'autorisation ou la permission du trésorier de la cité. Ils n'ont pas stipulé que l'appelant serait tenu de leur obtenir cette autorisation. Ils seraient mal venus maintenant à demander la résiliation du bail, parce que la cité leur refuse l'autorisation nécessaire.

“Mais il en serait autrement si l'exercice du commerce mentionné au bail est absolument impossible, parce qu'il est illégal. Dans ce cas, il n'est plus question d'autorisation administrative. Le trésorier lui-même ne pourrait pas accorder l'autorisation d'exercer un commerce illégal.

“Voyons donc si la loi ou les règlements de la loi rendent illégal le commerce de volaille, que les intimés doivent exercer dans les lieux que l'appelant leur a loués. Le paragraphe 38 de l'art.300 de la charte de la cité de Montréal donne pouvoir au conseil de la cité d'établir des marchés., ou de permettre qu'il en soit établis, et le paragraphe 88 du même article autorise le conseil à faire des règlements pour défendre d'offrir en vente ailleurs que sur les marchés ainsi établis, les provisions ou denrées qui sont achetées et vendues d'ordinaire sur les marchés publics.

“La cité peut néanmoins accorder des licences pour exercer ce commerce dans des étaux privés, aux conditions qu'elle juge à propos de fixer.

“En 1903, la cité a passé un règlement en conformité avec ces dispositions de sa charte.

“Ce règlement déclare qu'il y aura cinq marchés publics à Montréal, le marché Bonsecours, le marché Saint-Jacques, le marché Saint-Laurent, le marché Saint-Antoine, et le marché Saint-Jean-Baptiste.

si
c
“
h
j

P
e
n

P

n
a
d
c
r

n

l'
p
q
q
é
il

b

n
e
n
p

“Ces marchés sont placés sous la surveillance et les soins d'un surintendant et de plusieurs commis, appelés clerks de marché.

“Ils doivent être ouverts tous les jours, à certaines heures mentionnées, excepté le dimanche et certains jours de fête.

“Toute personne peut venir y vendre des denrées et provisions, en payant les taux fixes, et en se placant aux endroits désignés par le surintendant ou un clerk de marché.

“Des étaux peuvent y être loués aux conditions fixées par la comitè des marchés.

“Le règlement défend de vendre ailleurs qu'à ces marchés les denrées et provisions qui sont ordinairement apportées et vendues sur les marchés publics, à moins d'avoir obtenu une licence à cet effet du trésorier de la cité; et ces licences ne peuvent être accordées dans un rayon de cinq cents verges d'un marché public.

“Le règlement renferme une foule d'autres dispositions; mais il serait inutile de les mentionner ici.

“La cité prétend, et les intimés avec elle, comme nous l'avons vu, que ce règlement limite le nombre de marchés publics qui peuvent exister dans les limites de la cité, qu'aucun autre marché ne peut être établi à Montréal; que le marché Wollenberg est un marché public; qu'il a été établi sans le permission de la cité; et qu'il existe ainsi illégalement.

“Ce raisonnement, dans mon opinion, pêche par la bête; l'édifice Wollenberg n'est pas un marché public.

“La cour de révision dit que ce marché est physiquement la même chose qu'un marché public; qu'on y tient en vente les même denrées qui sont vendues sur ces marchés; que c'est un marché “*de facto*,” et qu'on ne pouvait l'établir qu'avec la permission de la cité.

“Ce qui constitue un marché public, ce n'est pas seulement le fait qu'on y offre en vente des denrées et provisions. Le règlement même de la cité dit qu'on peut en vendre dans des étaux privés, avec une licence.

“Ce n'est pas non plus une agglomération d'étaux privés qui peut constituer un marché public.

“Quel serait le nombre de boutiques qui serait nécessaire, dans ce cas, pour que l'établissement fût considéré un marché public. Si une boutique ne constitue pas un marché public, pourquoi deux boutiques feraient-elles de l'établissement un marché public? Et si deux boutiques ne suffisent pas, pourquoi trois seraient-elles suffisantes?

“Comme on le voit, il est impossible de poser une règle qui puisse nous guider pour distinguer entre un marché public et des boutiques privées, si cette question doit être décidée d'après les prétentions de la cité et des intimés.

“Ce qui caractérise le marché public, ce qui le distingue essentiellement des étaux privés, c'est le fait que tout le monde peut y apporter et y vendre des denrées et des provisions, aux conditions fixées par l'autorité municipale.

“Un étal privé, au contraire, est une boutique où une personne seulement exerce le commerce qu'elle a été autorisée à exercer.

“Cyc—Vo Market, Vol. 26, p. 818:

“*Market*—A designated place in a town or city to which “all persons can repair who wish to buy or sell articles “there exposed for sale.”

“Am. & Eng.—Encyclopedia of Law, Vo Markets—2nd Ed., p. 1139:

“A public market is a market conducted either by the “municipality itself, or by private persons under municipal authority and control, and open to the general public “for the sale of marketable articles upon the payment of

"certain rents or fees when these are prescribed. A "private market is a market kept by an individual for his "own personal use and advantage, without any letting "out of stalls to others, and in which only certain articles "of food are permitted to be offered for sale."

"L'édifice Wollenberg n'est pas un établissement où n'importe qui peut apporter des provisions ou des denrées pour les offrir en vente. Chaque occupant de boutique a seul le droit de vendre certaines denrées ou provisions. C'est donc un établissement privé.

"Je ne dis pas que la cité ne pourrait pas prohiber des établissements de cette nature.

"Le paragraphe 88 de l'article 300 de la charte lui permet d'exiger que toutes les provisions ou denrées qui sont apportées dans la cité pour y être vendues soient transportées aux marchés publics.

"Le même paragraphe ajoute que le conseil peut autoriser la vente des denrées et provisions en dehors des marchés publics aux conditions qu'il juge à propos de fixer.

"C'est en vertu de cette disposition que le règlement que la cité a passé en 1903 permet d'avoir des étaux privés, avec une licence du trésorier, pourvu que ces étaux soient situés à une distance d'au moins cinq cents verges de tout marché public.

"Le règlement aurait certainement pu aller plus loin. Il aurait pu dire, par exemple, que le trésorier ne pourrait pas accorder plusieurs licences dans un même établissement.

"Mais le règlement n'en dit rien. La seule restriction qu'il stipule, c'est que les étaux privés seront situés à une distance de cinq cents verges des marchés publics.

"Dans ces conditions, je ne puis arriver à la conclusion que les lieux loués aux intimés par l'appelant ont été loués pour des fins illégales.

“Les intimes ont droit à une licence d'étal privé. L'appelant n'est pas obligé de la leur procurer. Si la cité refuse de l'accorder, c'est aux intimes à prendre les moyens nécessaires pour l'obtenir.

“Je suis en conséquence d'opinion que le jugement de la cour de première instance, qui a rejeté la demande des intimes, était bien fondé, et que le jugement de la cour de Révision qui l'a accordée est mal fondé.”

*Pelissier, Wilson et St-Pierre avocats de l'appelant.
Brdéur et Garand, avocats de l'intimes.*

COUR SUPERIEURE

Coupe illégale de bois. — Dommages. — Corvée. — Solidarité. — Evaluation des dommages.

RICHELIEU, 1 avril 1912.

BRUNEAU, J.

NAPOLEON SANSOUCY vs LOUIS ETHIER.

JUGÉ.—Que le fait d'entrer sur la propriété d'autrui, sans permission, et d'y couper du bois, engagé solidairement la responsabilité de tous ceux qui commettent un tel délit ou quasi-délit, vu l'impossibilité de déterminer la proportion dans laquelle ces personnes ont personnellement contribué au dommage par leur faute commune.

2o. Qu'une personne qui se réunit à d'autres pour travailler gratuitement en faveur de l'une d'elles prenant part à une “corvée” pour abattre des arbres n'est pas la préposée de celle pour laquelle elle travaille, et est solidairement responsable des délits ou quasi-délit commis par elles ou aucune d'elle.

3o. Que la reconnaissance de responsabilité faite par un débiteur solidaire ne dégage les autres débiteurs solidaires que si elle est accompagnée d'offres qui sont acceptées par le créancier ou qui couvrent tous les dommages réclamés.

4o. Que lorsque du bois est illégalement coupé sur une propriété, le dommage que le propriétaire a droit de réclamer comprend non seulement la valeur des arbres enlevés, mais aussi la diminution en valeur que l'enlèvement du bois cause à l'immeuble.

5o. Que dans l'évaluation des dommages causés par un délit

ou un quasi-délit, la cour doit user de modération lorsque il n'y a aucun dol de prouvé, tenant compte de la nature du fait, du degré de la faute, du caractère de l'imprudenc commise, de l'intention ou de l'absence de volonté de nuire.

Code civil, articles 1053, 1054, 1105 1106..

S. R. Q., article 7350.

La demandeur réclame du défendeur la somme de \$180.00, à titre de dommages, parceque ce dernier, vers la fin du mois de novembre 1911, aurait illégalement coupé, sur la propriété du dit demandeur, vingt arbres d'un diamètre considérable, le privant ainsi du seul bois de service qu'il conservait pour son usage personnel et son utilité, diminuant sensiblement la valeur du fonds même de sa propriété;

Le défendeur plaide spécialement: qu'il n'a rien eu a faire personnellement avec le prétendu bois coupé sur la propriété du demandeur dont il est question dans la présente demande, et pour lequel ce dernier veut et entend le tenir responsable; que, Joseph Ethier, son fils majeur, établi à son compte, comme forgeron, aurait acheté, sans sa participation aucune, de M. André Desrosiers, l'agent reconnu de M. Taschereau, pour y être coupé sur le "Domaine seigneurial," de St-Ours, tout le bois nécessaire pour la charpente d'une boutique de forge qu'il, dit Joseph Ethier, voulait construire, et que de fait, il a construit depuis, et qu'il exploite actuellement à son profit personnel, en la paroisse de St-Bernard; que l'endroit indiqué dans le "Domaine," par l'agent Desrosiers, au dit Joseph Ethier, pour y couper, prendre et enlever le dit bois de charpente, se trouve situé et fait partie de la nouvelle paroisse de St-Bernardin aboutirait, dans le cordon, la terre du demandeur; que le dit Joseph Ethier aurait, vers l'époque mentionnée en la déclaration, fait une *corvée* pour couper le bois ainsi acheté, et parmi les personnes qui y ont pris part, sous les ordres du dit Joseph Ethier, se trouvait le demandeur en cette

cause; que, si le dit Joseph Ethier, qui ne connaissait pas suffisamment les lieux—la ligne à cet endroit étant imparfaite ou mal indiquée—a fait, par erreur, bûcher et abattre des arbres par le défendeur et autres sur la terre du demandeur, alors qu'il se croyait sur celle du "Donnaine," le dit défendeur, agissant de bonne foi avec les autres sous les ordres du dit Joseph Ethier, n'en peut être tenu personnellement responsable; que, du reste, le demandeur savait parfaitement que le défendeur travaillait et bûchait pour le compte du dit Joseph Ethier; qu'il est spécialement faux que le défendeur, ou tous autres travaillant ainsi sous la direction, les ordres et pour le compte du dit Joseph Ethier, aient continué à bûcher après avoir été avertis par le demandeur qu'ils empiétaient sur la propriété de ce dernier; que le dit Joseph Ethier, aussitôt après avoir été ainsi averti qu'il empiétait sur le terrain du demandeur, aurait donné ordre au défendeur et à ceux qui bûchaient avec lui, de cesser tout travail à cet endroit, et en aurait de suite notifié l'agent Desrosiers; que, le dit Joseph Ethier serait allé aussitôt voir le demandeur, et à plusieurs reprises, lui aurait offert, avant l'institution de la présente poursuite, suivant évaluation faite par l'agent Desrosiers et Henri Marchesseault, plus que la valeur des arbres ainsi coupés et abattus par erreur, savoir, la somme de \$25.00, ce que le dit demandeur a refusé, exigeant alors du dit Joseph Ethier, qu'il reconnaissait et a toujours reconnu comme seul responsable, une somme de \$100.00 pour ces prétendus dommages; que, pour les raisons susdites, le défendeur ne peut être tenu responsable d'aucun dommage et partant l'action dirigée contre lui est mal fondée.

Le demandeur a répondu au sedit plaidoyer du défendeur, que l'achat du bois de M. Taschereau et la *corvée* en question, qui sont des faits qu'il ignore, ne peuvent, même en les supposant vrais, dégager la res-

ponsabilité du défendeur; que le défendeur n'a fait au demandeur aucune offre légale, valable et suffisante;

La cour Supérieure a maintenu l'action pour \$50.00, avec dépens, par le jugement suivant:

"Considérant que le nommé Desrosiers avait indiqué au dit Joseph Ethier, le fils du défendeur, l'endroit où il devait bûcher, dans le "Domaine seigneurial," le bois qu'il lui avait vendu; que, le lundi suivant cet achat, le dit Joseph Ethier aurait organisé une *corvée*, dont le défendeur son père, fit partie, et qui ne dura que cette journée là; que, le lendemain, le défendeur et ses fils, Dorilla et Joseph, continuèrent seuls à bûcher; qu'ils furent évidemment avertis, ce matin là, entre huit et neuf heures, par le témoin Ménard, qu'ils n'étaient plus dans et sur le "Domaine," puisqu'il est certain que Desrosiers, mandé par Joseph Ethier, précisément pour savoir sur quelle propriété ils avaient alors bûché, se rendit, le mercredi, sur les lieux, et constata qu'en effet, le défendeur et ses fils, avaient dépassé le cordon qui sépare le "Domaine" des terres de St-Pierre, au nombre desquelles se trouve celle du demandeur, bien que, d'après la preuve, la ligne séparative y fut visible et apparente par les vieilles plaques et les vieilles baguettes qui existent encore, et notamment par les poteaux plantés récemment par un arpenteur, et sur lesquels sont écrits les noms des propriétaires voisins; que le mardi, après avoir ainsi été personnellement averti par Ménard, qu'il n'était pas dans et sur le "Domaine," mais bien sur les propriétés de St-Pierre, le défendeur n'en a pas moins continué à bûcher sur la terre du demandeur, puisque Ménard l'a revu au même endroit, avec sa hache, entre quatre et cinq heures de l'après-midi du même jour; que, la semaine suivante, ayant rencontré Ménard, le défendeur lui dit qu'il n'aurait pas dû parler de ça, et le traita de *bavard*; que, le dimanche, les parties se rencontrèrent au bureau de

poste de St-Ours, et le défendeur affirma au demandeur qu'il n'avait pas bûché sur sa propriété, de même qu'il avait nié, le matin que Ménard le vit dans le bois, avoir bûché les arbres tout frais coupés qu'il y avait à terre, et qui, de fait, d'après la preuve, sont bien ceux qu'il avait abattus avec ses enfants; que, le défendeur avoue ne pas s'être préoccupé de savoir sur quelle propriété il bûchait, avant la visite de Desrosiers.

“Vu les articles 1053, 1054, 1105, 1106 du Code civil;

“Vu l'article 7350 des Statuts Refondus de la province de Québec, 1909;

“Considérant que le fait d'entrer sur la propriété d'autrui, sans permission, et d'y couper du bois, engage solidairement la responsabilité de tous ceux qui commettent un tel délit ou quasi-délit; (*Lalonde et Bélanger C. B. R. 1879 L. C. J. 96*);

“Considérant que cette disposition de la loi est fondée sur l'impossibilité de déterminer la proportion dans laquelle plusieurs personnes ont personnellement contribué au dommage par leur faute commune; (*Sourdat, t.1.p. 143, no. 143; p. 522, nos. 473, 474, 475; Larombière sur l'art. 1202 C.N. n. 22, p. 416, 417, 418; Pothier, Proc. Crim. sect. 5, art. 2 par. 6; Ibid. Obligations, t. 2. Ed. Buguet, p. 125, no. 268*);

“Considérant que l'expression “*corvée*” ne comporte plus, comme dans l'ancien droit féodal et coutumier, l'obligation à une servitude ou redevance corporelle; que le défendeur, en prenant part à la “*corvée*” organisée par son fils, n'accomplissait qu'un devoir purement moral, n'impliquant aucune obligation juridique à l'égard de ce dernier; que le défendeur lui-même reconnaît qu'il n'était guidé, en agissant tel qu'il l'a fait, que par l'intérêt paternel; que, dans de semblables circonstances, le défendeur ne peut être considéré, au point de vue juridique, comme le préposé de son fils;

“Vu les articles 1107 et 1108 du Code civil;

“Considérant qu'en supposant même que le défendeur, en prenant part à la “*corvée*” en question, devrait être considéré comme le préposé de son fils, aux termes du dernier alinéa de l'article 1054 du Code civil, il n'en serait pas moins responsable solidairement du quasi-délit qu'il a commis et le demandeur pourrait encore, à son choix, en demander indistinctement la réparation, soit au dit défendeur, soit à son fils, qui est majeur; (*Migneault*, t. 5, p. 338; *Langelier* t. 3, p. 478-9);

“Considérant que ce principe n'est que la conséquence de la solidarité qu'engendre l'obligation résultant d'un délit ou quasi-délit commis par deux personnes ou plus;

“Considérant que la simple reconnaissance faite par Joseph Ethier, le fils du défendeur, de sa responsabilité du fait dommageable, ne pouvait dégager celle de ce dernier, que si les offres alléguées et prouvées eussent été acceptées par le demandeur ou couvert entièrement le dommage causé; (*Giroux & Blais*, 7. Q. L. R. 309);

“Considérant que, dans ce dernier cas, le défendeur aurait dû renouveler et consigner les dites offres avec son plaidoyer, ce qu'il n'a pas fait.

“Considérant que les dites offres étaient, d'ailleurs insuffisantes;

“Considérant qu'il y a lieu, en effet, de prendre en considération dans l'estimation des dommages, non seulement la valeur marchande du bois coupé, tel que l'ont fait les experts du défendeur, mais encore la diminution en valeur que l'enlèvement du bois cause à l'immeuble; (*Desautels vs Ethier*, 15 L. C. J. p. 301; *Cour de Revision*, 1871. *Mondelet, Mackay, Beaudry J. Robillard vs Tremblay*, 11 R. L. p. 465; *Mathieu, J. Lavallée vs Cournoyer. Cour de Revision. Dist. Richelieu, le 25 février 1910, Tellier, DeLorimier, Dunlop.*);

“Considérant que la preuve, à ce sujet démontre que

le bois coupé par le défendeur était le seul bois de service que le demandeur possédait sur cette terre, et qu'il gardait, comme les cultivateurs ont l'habitude de le faire, pour les besoins et l'utilité de ses constructions;

"Considérant que les témoins du demandeur évaluent le dommage qu'il a subi, pour les motifs ci-dessus, à la somme de \$100.00;

"Considérant que dans la fixation de semblables dommages, la nature du fait, le degré de la faute, le caractère de l'imprudence commise, l'intention ou l'absence de dessein de nuire, sont autant de circonstances abandonnée à la discrétion du tribunal; (*Larombière, art. 1383 C. N. no. 28*);

"Considérant qu'il est encore de principe que les dommages intérêts, résultant de délits et quasi-délits, doivent être taxés et liquidés avec modération, lorsqu'aucun dol n'est imputable à la partie en faute; (*Pothier Obligations vo. 164*);

"Considérant qu'après avoir pesé et pris en considération tous ces éléments d'appréciation dans la fixation des dommages, cette Cour est d'avis qu'une somme de \$50.00 est raisonnable et légitime.

"Considérant que le demandeur a prouvé sa réclamation jusqu'à concurrence du susdit montant;

"Considérant que le plaidoyer du défendeur est mal fondé;

"Par ces motifs, condamne le défendeur à payer au demandeur la susdite somme de \$50.00 avec intérêts et les dépens d'une action de cette classe."

P. J. A. Cardin, avocat du demandeur.

F. Lefebvre C.R., avocat du défendeur.

COUR D'APPEL.

Droit Criminel. — Plaidoyer antérieur. — Premier Elargissement. — Nouvelle arrestation.

MONTREAL, 31 décembre, 1911.

ARCHAMBAULT, J. C., TRENHOLME, LAVERGNE, CARROLL ET
GERVAIS.

LE ROI vs MICHAEL BURKE.

JUGÉ.—1o. Que le juge qui préside à un procès criminel peut permettre la preuve d'un plaidoyer de coupable fait par l'accusé en cour du Recorder pour une offense exactement semblable à celle pour laquelle il subit son procès, même si cette dernière offense est plus grave, si elle résulte des mêmes faits.;

2o. Le prisonnier qui a été élargi après l'enquête préliminaire et l'audition de plusieurs témoins, peut être arrêté de nouveau sur une même accusation basée sur les mêmes faits.

Code criminel, article 688.

Les remarques suivantes de M. le juge Lavergne suffisent au rapport de cette cause:

Lavergne, J.—“Il s'agit, en cette cause, de ceux questions de droit réservées pour la décision de ce tribunal par le juge de première instance qui a entendu la cause.

“La première question est celle-ci: Le juge au procès pouvait-il permettre la preuve d'un plaidoyer de coupable fait en cour du Recorder pour une offense exactement semblable à celle pour laquelle l'accusé vient de subir son procès ?

“Le juge a décidé que cette preuve pouvait être permise. Je crois qu'il n'y a pas de doute que sa décision est juste et légale

“Même si l'accusation est pour une offense plus grave que la première faite devant la cour du Recorder, si elle

résulte des mêmes faits, je ne vois rien qui empêche la preuve du plaidoyer de "coupable" produit en cour du Recorder.

"Ce sera au magistrat de prendre en considération s'il s'agit vraiment des mêmes faits, et là-dessus, nous devons nous en rapporter à sa discrétion."

"Je suis donc d'opinion de confirmer la décision du juge de première instance sur ce point.

"La *seconde* question qui nous est soumise, est la suivante:

"Un accusé élargi après l'enquête préliminaire et l'audition de plusieurs témoins, peut-il être arrêté de nouveau sur une nouvelle accusation relatant exactement les mêmes faits. En d'autres termes, l'accusé, ayant été élargi à l'enquête préliminaire, le poursuivant peut-il porter une nouvelle plainte, ou doit-il donner un cautionnement en vertu de la section 688 du Code Criminel, et produire un acte d'accusation devant le Grand Juré ?

"Je crois devoir opter pour la première alternative, c'est-à-dire, que le poursuivant peut porter une nouvelle accusation sans donner le cautionnement prévu par la section 688 du Code Criminel

"La cause de *Rex vs Hanney*, rapportée au IIIème volume *Canadian Criminal Cases*, p. 23, me semble établir la jurisprudence.

"Le rapport dans la cause en question, outre l'opinion du juge siégeant dans la dite cause cite une décision viz.: *Regina & Morton 19, U.C.C.P. aux pages 14, 22, 23 et 26.*

"Les remarques de monsieur le juge Gwynne ne me laissent aucun doute.

"Je suis donc d'opinion que le juge de première instance a eu raison encore sur ce point de renvoyer l'objection.

"Son jugement doit être confirmé."

Gustave Jutaud, avocat de l'accusé.

Walsh & Walsh, avocats de la couronne.

COUR D'APPEL.

Voisinage. — Démolition et reconstruction. — Responsabilité. — Dommages.

MONTREAL, 15 mars 1912.

ARCHAMBAULT, C. J., TRENHOLME, CROSS, CARROLL, ET GERVAIS, J. J.

S. COCHENTHALER vs J. B. PAUZE *et al.*, ET LA CITE DE MONTREAL

JUG^E.—Que les dommages qu'un propriétaire ou un locataire souffre, dans les cités et villes, provenant du fait que son voisin démolit sa bâtisse pour la reconstruire rentrent dans les inconvénients de voisinage que chacun doit supporter, lorsque le voisin, dans ses travaux, s'est conformé aux règlements municipaux et a pris toutes les précautions nécessaires. Dans ce cas, le voisin n'encourt aucune responsabilité civile pour ces dommages.

Code civil, article 1053.

L'appelant tient un débit de tabac au coin de la ruelle des Fortifications et de la Côte de la Place D'Armes. En 1909, la Banque Nationale a agrandi l'immeuble qu'elle possédait déjà sur la rue Saint-Jacques. L'intimé Pauzé était le contracteur chargé de ces travaux. Il s'agissait de démolir l'ancienne "Bâtisse Judah" et de reconstruire ce nouvel édifice tel qu'actuellement occupé par la Banque Nationale à Montréal. L'appelant se plaint de la manière dont les travaux ont été exécutés et de l'obstruction du trottoir avoisinant l'établissement de l'appelant; il reproche à la Cité de Montréal de n'avoir pas fait observer les règlements de la voirie par l'entrepreneur. La réclamation est pour dommages subis à raison de la diminution de l'achalandage.

L'intimé soutient qu'il s'est conformé aux règlements de la Cité de Montréal; qu'il a d'ailleurs pris toutes les mesures possibles pour empêcher les inconvénients extraordinaires et que quant aux inconvénients ordinaires, il ne saurait en être tenu responsable, ces derniers étant des inconvénients de voisinage imposés par la loi et ne donnant lieu à aucune indemnité.

La Cité de Montréal a plaidé à l'action, d'abord par une défense en droit, niant qu'il y eût aucun lien de droit entre le demandeur et la défenderesse, et, ensuite, par une défense en fait par laquelle sont spécialement niées toutes les allégations de la déclaration

La cour Supérieure a maintenu les défenses et renvoyé l'action par les considérants suivants:

Lafontaine, J.—“Considérant que dans une communauté et spécialement dans les grandes villes là où l'espace alloué à chacun pour se mouvoir est restreint et où les agglomérations sont considérables, les droits ne peuvent pas être exercés dans leurs limites extrêmes, et que le titulaire d'un droit doit faire des sacrifices au droit égal des autres et aux droits de la société;

“Considérant que les inconvénients que le défendeur a soufferts lui résultant de la démolition d'un bâtiment et de sa reconstruction entreprises par le défendeur, sur la propriété avoisinant celle du demandeur, rentrent dans les relations de voisinage, et sont compris dans les services fonciers que se doivent deux propriétés voisines;

“Considérant que le défendeur Pauzé en déposant, comme il l'a fait, des matériaux de construction dans la rue, d'où ces matériaux étaient pris et transportés sur l'immeuble, où ils étaient employés, pour élever la construction par lui entreprise, le défendeur n'a fait qu'user de son droit, suivant la permission qui lui avait été accordée conformément à la loi et aux règlements en vigueur dans la Cité de Montréal, et que le défendeur Pauzé en

gênant, ou en arrêtant la circulation, pendant le temps nécessaire pour le déplacement des dits matériaux, usait pareillement de son droit, et qu'il n'est pas établi que le défendeur en ait abusé, soit en ne mettant pas dans ses travaux la diligence nécessaire, soit en ne prenant pas la précaution voulue pour ne pas obstruer le trottoir, plus qu'il n'était nécessaire et ne pas gêner inutilement la circulation;

“Considérant que bien que l'accès direct au magasin du demandeur, au moyen du trottoir conduisant à sa propriété, ait été rendu par suite des travaux exécutés par le défendeur plus ennuyeux généralement, et quelquefois impossible, par moment, l'accès au magasin de demandeur n'a été empêché en aucun temps pour ceux qui voulaient soit se servir de la chaussée ou du trottoir de l'autre côté de la rue, et que les clients du demandeur ou les personnes ayant affaires à lui ou à son magasin ont toujours pu s'y rendre en faisant un léger détour qui allongait tant soit peu leur chemin;

“Considérant que la diminution du nombre des passants du côté du trottoir en face de la propriété du demandeur, n'est qu'une conséquence indirecte des travaux du défendeur et n'en a été que l'occasion, qu'ainsi la diminution dans les recettes du demandeur qui s'en est suivie pendant la durée des travaux du défendeur, ne résulte pas d'aucune faute commise par le défendeur, et que les inconvénients soufferts par le demandeur ne sont qu'une conséquence de l'usage légitime fait par le défendeur du domaine public, suivant la loi et les règlements de la Cité;

“Considérant que le défendeur en mettant une inscription à divers endroits, de façon à signaler le danger qui pouvait exister pour les passants en circulant près de ses travaux, faisait un acte de prudence et de diligence qui lui était commandé par la loi afin de protéger les pas-

sants, en vue de dangers possibles même en dépit de toutes les précautions voulues et que le demandeur ne saurait s'en plaindre, même si ses inscriptions pouvaient lui causer quelque dommage pécuniaire, en éloignant les passants du trottoir conduisant directement à la propriété du défendeur.

“Considérant que le défendeur n'a fait aucune preuve des dommages par lui allégués résultant du bruit fait par le défendeur au cours de ses travaux de démolition et de reconstruction, ni par suite des poussières répandues par les dits travaux, le défendeur ayant prouvé avoir pris les précautions ordinaires en pareil cas;

“Considérant que le défendeur s'est conformé d'une manière suffisante aux règlements de la Cité de Montréal.;

“2. Sur la contestation avec la défenderesse la Cité de Montréal:

“Considérant que les faits prouvés ne démontrent aucune faute de la part de la défenderesse pouvant engager sa responsabilité;

“Maintient les défenses des défendeurs et renvoie l'action avec dépens.”

La cour d'Appel a confirmé ce jugement.

Gervais J.—“L'appelant demande la cassation du jugement rendu le 1er avril 1911, par la cour Supérieure de l'arrondissement de Montréal, qui a renvoyé son action pour dommages-intérêts pour la somme de \$1000.00. Celle-ci a été intentée contre l'intimé et la ville de Montréal, défendeurs conjoints et solidaires, pour le motif que tous deux auraient violé la loi; la ville de Montréal en autorisant l'intimé à obstruer illégalement, et celui-ci en obstruant illégalement, une partie de la rue Saint-Jacques, de la Côte de la Place d'Armes, à la rue Fortification, notamment aux angles sud-ouest de la rue Saint-Jacques et de la Place d'Armes, et à l'angle nord-est de la Place d'Armes et de la rue Saint-Jacques, à

Montréal, pour les fins de la démolition de l'édifice de la banque Nationale et de la maison de rapport Judah, et de la reconstruction de l'hôtel actuel de la dite banque.

"L'action fut signifiée le 19 août 1909. Les actes illégaux, que l'appelant reproche aux défendeurs auraient eu lieu dans les mois précédents, à compter du 1er mai, 1909.

"Par sa défense, la ville de Montréal, aurait nié toute responsabilité relativement à la négligence de l'intimé, si négligence il y avait de sa part, de se conformer aux règlements de la ville de Montréal concernant la démolition et la construction des immeubles en question, après avoir produit tout d'abord une défense ou inscription en droit, qui fut renvoyée à l'instruction de la cause sur le fond pour adjudication commune.

"L'intimé, J.-Bte. Pauzé, de son côté, répudia toute responsabilité et allègua que dans la démolition et la construction des bâtiments en question, il s'était conformé aux règlements de la ville de Montréal et qu'il avait agi, dans l'espèce, avec toute la prudence possible.

"L'instruction eut lieu sur cette litiscontestation.

"L'appelant fit entendre ses commis et déposa lui-même en sa faveur.

"Egalement il appela à déposer un nommé Bahen, un inspecteur de la police de Montréal, spécialement préposé à la surveillance de l'observance, par les constructeurs et entrepreneurs, des règlements de la ville de Montréal.

"L'appelant et ses commis ont prouvé d'une façon assez générale que l'appelant avait dû subir une perte de profits commerciaux durant les mois de mai, juin, juillet et août 1909.

"L'intimé, de son côté, déposa en sa faveur, ainsi que l'architecte Marchand et les contre-maîtres Graton, Rondeau, Beauregard, puis encore l'inspecteur Bahen.

"L'inspecteur Bahen, en question, produisit l'original de son rapport en date du 16 juin 1909, concernant

l'exécution par l'intimé Pauzé des prescriptions des règlements municipaux en question. C'est la pièce "P 7" à l'enquête. Ce rapport se lit comme suit:

Montreal, 16 June, 1909.

"John R. Barlow, Esq.,
City Surveyor.

"Dear Sir:—

re Claim of Simon Cochentaler

"We beg to report that there is a good sidewalk around this work, permanent sidewalk is enclosed by a fence. "It would be dangerous for pedestrians to pass too close to this building during the present operations, "because they are taking out the foundations piece by piece, as for Place d'Armes Hill the old foundations were encroaching several feet onto the sidewalk and in consequence of taking out this foundation sidewalk caved "in on the night of the 30th May last, when it was well that sidewalk next to building was not open to pedestrians. We cannot see where Mr. Cochentaler suffers any damage because the public on leaving the temporary sidewalk make straight to the sidewalk opposite Mr. Simon Cochentaler's place of business.

"Yours truly

MICHAEL BAHEN

Street Inspector."

"L'intimé Pauzé, prouva tout d'abord qu'il avait obtenu à différentes reprises et pendant tous les mois en question, des permis de construction et de dépôt de matériaux sur un tiers des parties de rues en question; ainsi qu'en fait foi la liasse de douze permis ou patentes, produite à l'enquête comme pièce "PA" du défendeur.

"Par son jugement du 1er avril 1911, la cour Supérieure du district de Montréal, comme nous l'avons dit, renvoya l'action de l'appelant, avec dépens.

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

“A noter, tout d’abord que l’appelant n’appelle de ce jugement que relativement à l’intimé, c’est-à-dire au défendeur J.-Bte. Pauzé, n’ayant pas jugé à propos d’en appeler vis-à-vis de la ville de Montréal.

“Dans son mémoire de griefs d’appel, l’appelant soutient que l’intimé a obstrué négligemment et sans raison, c’est-à-dire illégalement, la portion des rues en question, pour le motif de démolir l’ancien édifice de la banque Nationale, celui de la succession Judah et d’en rebâtir l’hôtel actuel de la banque Nationale.

“L’intimé, de son côté, soutient qu’il n’a obstrué les dites rues en question que conformément aux règlements de la ville de Montréal, aux patentes ou permis qu’il a obtenues de celle-ci et à ses besoins absolus pour assurer la démolition des dits bâtiments et la reconstruction du présent hôtel.

“L’appelant a-t-il raison ?

“Il cite, à l’appui de ses prétentions, différents jugements et arrêts, ainsi que plusieurs auteurs qui, tout en admettant pour un propriétaire le droit de jouir, d’user, d’abuser de sa propriété, ne peut cependant pas le faire de façon à nuire à ses voisins.

“Disposons de suite de l’apropos de ces citations en disant qu’il n’est pas question, dans l’espèce, de l’abus du tour d’échelle par un propriétaire mitoyen vis-à-vis d’un voisin. La banque Nationale n’est pas la voisine de la propriété de la succession Wilson où se trouve l’appelant, son locataire.

“L’action en est une en dommages de la part d’un locataire vis-à-vis d’un tiers qui lui causerait des dommages en violation des articles 1052 et 1053 du Code civil, par l’établissement d’un dépôt de matériaux, dans des circonstances telles, à causer au commerce de l’appelant des dommages graves.

“La jurisprudence à ce sujet a été fort bien fixée, tant ici qu'en France, en vertu des articles 1382 et 1383.

“L'intimé a-t-il causé volontairement des dommages à l'appelant, dans les circonstances en question? L'intimé a-t-il usé de sa chose, de ses matériaux, de façon à causer à l'appelant les dommages qu'il réclame?

“En France, la réglementation de la démolition des bâtiments, de leur reconstruction, de l'établissement de dépôt de matériaux de construction, de galeries, de chemins de service, de barrières, d'appareils d'éclairage, existe depuis plusieurs siècles, et a été complètement et définitivement refondue vers 1841.

“Il aurait suffi, disons en passant, à la ville de Montréal, de copier mot à mot les ordonnances françaises, pour doter les municipalités de Montréal d'une législation parfaite.

“Tout de même, à Montréal, en vertu du règlement adopté le 6 avril 1877, numéro 107, section 9, et ses neuf paragraphes, il y a lieu de dire que des prescriptions assez sérieuses ont été arrêtées par le conseil de ville de Montréal, pour assurer la liberté et la sûreté du passage autour des édifices en démolition ou en reconstruction.

“A Montréal, comme dans les villes de France, surtout à Paris, c'est aux autorités de la police à mettre la main aux règlements municipaux concernant l'ouverture des rues, leur largeur, la construction des chaussées, des drains, des rez-de-chaussées, notamment l'établissement d'ouvrages temporaires pour la protection des passants autour des édifices en question.

“En France, l'on a admis, comme l'on doit admettre ici, que l'observance des règlements de police, concernant ces objets, est une excuse valable et suffisante à l'encontre des réclamations pour dommages que les riverains peuvent faire valoir vis-à-vis de ceux qui font des travaux près de leurs propriétés ou y encombre les rues en y faisant des dépôts de matériaux ou d'autres travaux.

“En France, comme ici, l'on décide fort bien que les voisins qui se trouvent gênés ou incommodés par des dépôts de matériaux, décombres, gravois, plâtres, plâtras, etc., ont droit d'exiger qu'ils soient enlevés, en règle générale, soit sur assignation en correctionnelle ou en justice civile. Mais, d'un autre côté, l'on admet que le juge décide souverainement de *la nécessité dans chaque cas de l'établissement du dépôt de matériaux*. Il ne faut pas confondre la nécessité dans ce cas avec de simples motifs de convenance ou de tolérance.

“Nous pourrions citer dix jugements rendus par la Cour de Cassation, dont le premier date du 23 novembre 1841, *cassation J.P. 1843, 2, 763*, et le dernier est du 22 juillet 1859, *cassation S.V. 1859, 1, 863*.

“Ce sont des arrêts qui sont constamment cités dans les recueils de jurisprudences, dans Frémy-Ligueville et le Manuel des lois du bâtiment ainsi que dans Rendu, Dict. des constructions.

“D'ailleurs, cette jurisprudence est bien conforme à nos idées sociales actuelles. L'on veut aujourd'hui des grandes villes, tant par l'étendue que par la hauteur et l'amplitude de ses édifices; on considère cela d'intérêt public actuel. Pour y arriver, il faut évidemment faire dépôt dans les rues de lambourdes, de lourdes poutrelles, de toutes sortes de pièces de charpente en fer, tout comme beaucoup de pierre, beaucoup de brique, beaucoup de ciment, de sable, de chaux et d'autres matériaux.

“Dans l'espèce, construire en quelques mois, un hôtel de huit étages, à l'angle sud-ouest et nord-est des rues Saint-Jacques, Place d'Armes et Fortification, c'était naturellement obliger les passants, les riverains du voisinage, le public en général, à subir des ennuis, des contre-temps et même des dommages, plus ou moins directs, mais ce n'était pas commettre un délit ni un quasi-délit, suivant les définitions du droit civil; c'était

faire subir aux riverains, à l'appelant dans l'espèce, une contrainte sociale suivant le droit civil et les règlements de la ville de Montréal.

"L'intimé a-t-il été coupable de négligence? Il faut répondre que non.

"L'intimé a-t-il laissé ses matériaux, causer des dommages à l'appelant? Il faut répondre que non.

"L'intimé aurait-il pu prendre plus de précautions qu'il n'en a pris pour éviter de causer des dommages à l'appelant? L'intimé et tous ses témoins disent que non; l'appelant et ses témoins disent que oui. Mais, pour les départir, nous croyons qu'il y a lieu de donner de grandes considérations aux témoignages de l'architecte bien connu, M.J.O. Marchand, ainsi que de l'inspecteur Bahen, qui a juré positivement et clairement, et à plusieurs reprises, notamment aux pages 52, 53, 54, 55,56 et 57, du mémoire de l'appelant, que l'intimé Pauzé avait fait tout ce qu'il avait pu pour éviter de causer à l'appelant les dommages qu'il réclame.

"Citons, entre autres, les dires du témoin Bahen page 53

Q.—Have you in your capacity as street inspector to "see that the By-laws are complied with in every respect, "and in case they are not complied with in every respect, "what are you suppose to do?

A.—Well I make report right away to Mr. Barlow, "(the City Engineer).

Q.—So far as I can see, by Exhibit P 7, which you "have fyled, at that date, you say that everything was "satisfactory?

A.—Yes, at that date everything was satisfactory.

Q.—As a matter of fact, it was a very limited space "he had for such a purpose?

A.—Yes, it was a very limited space for a building of "that size."

"A la page 55:—

OUVRAGES RECENTMENT PARUS

COURS DE DROIT CIVIL

DE LA PROVINCE DE QUEBEC.

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

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

L'ouvrage est maintenant complet en 6 volumes.

PRIX : Pour les souscripteurs seulement, chaque volume relié $\frac{1}{2}$ chagrin ou
 $\frac{1}{2}$ veau, \$ 6.00.

DE LA FORME

DES

TESTAMENTS

PAR

JOSEPH SIROIS, LL.L.

NOTAIRE DE QUEBEC.

1 vol. in-8 400 pages. Prix: broché, \$3.00, relié $\frac{1}{2}$ chagrin, \$3.50

WILSON & LAFLEUR, Limitée, Editeurs

LIBRAIRIE GENERALE DE DROIT ET DE JURISPRUDENCE

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

NEARLY READY

QUEBEC PRACTICE REPORTS

TEN YEARS INDEX

Members of the Bar,

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

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

The Index has been prepared by MR. ALEXANDRE JODOIN, of the Montreal Bar and assistant-editor of the Quebec Practice Reports since 1906, under the supervision and with the assistance of MR. E. FABRE SURVEYER, K.C. chief editor of this publication since its foundation.

Price bound in ½ Calf, for subscribers - \$6.50
“ “ “ “ non “ - 7.50

WILSON & LAFLEUR, Limited

LAW BOOKSELLERS

Nos. 17 AND 19, ST. JAMES STREET

MONTREAL