

VOL. XIX.

AOÛT 1913

No. 8

ok.

LA  
REVUE LEGALE

(NOUVELLE SÉRIE)

PUBLICATION MENSUELLE

DE

JURISPRUDENCE ANNOTÉE

CONTENANT

LES ARRETS DE PRINCIPES DE TOUS NOS TRIBUNAUX.

RÉDACTEUR :

**J. J. BEAUCHAMP, C. R.,**

AVOCAT DU BARREAU DE MONTRÉAL, DOCTEUR EN DROIT

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

AVEC LE CONCOURS DE PLUSIEURS COLLABORATEURS.

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

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

**WILSON & LAFLEUR, Limitée, Editeurs**

Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence

17 et 19, RUE SAINT-JACQUES

MONTREAL, CAN.

# A V I S

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

## ABONNEMENT ANNUEL :

Pour le Canada et les États-Unis	-	-	\$5.00
Pour l'Étranger	-	-	6.00

CHAQUE NUMERO SEPARÉMENT 50 Cents.

## SOMMAIRE

JAMES BAILEY vs. A. G. WINTLE. — Action possessoire. — Servitude. — Passage. — Petitioire. — Servitude discontinue. — Enclave. — Titres. — Indemnité. — Barrières . . . . .	337
REX vs MORGAN. — High Interest. — Usury. — Money order. — Criminal prosecution. — Interpretation . . . . .	344
Delle O. PARENT vs P. PLANTE. — Dépôt. — Obligations des dépositaires. — Vol. — Dommages . . . . .	349
E. LATOUR vs LA CITE DE MONTREAL. — Licence d'hôtel. — Renouvellement. — Préférence. — Conseil Municipal. — Discrétion. — Dommages . . . . .	351
DAME E. MCGIVERN vs CHARS URBAINS DE LA CITE DE MONTREAL. — Allégation. — Preuve. — Accident. — Dommages. — Secundum allegata et probata . . . . .	356
C. E. MARTIN vs DAME ROSE JOLY. — Vente. — Contrat. — Acceptation. — Offre retirée. — Acte de Vente. . . . .	360
MENDOZA LANGLOIS vs J. B. BERTHIAUME. — Agent d'Immeuble. — Mandat. — Contrat. — Proposition d'acheter. — Preuve testimoniale . . . . .	367
E. F. COATES et al. vs THE SOVEREIGN BANK OF CANADA. — Bank. — Stock. — Manager. — Stock operation. — "Put" sale. — Nullity . . . . .	371
LOUIS HOLSTEIN vs MAX KNOFF, HERITIERS DE G. C. DE GASPE, mis en cause, et THE NEW YORK SILK WAIST CO., LIMITED, intervenante. — Louage des choses. — Privilège du locateur. — Droit de suite. — Enlèvement des effets. — Possession . . . . .	374
A. DUDEMAINE vs JOS. PELLETIER. — Courtier en Immeuble. — Commission. — Preuve testimoniale. — Quasi-contrat . . . . .	380
AURELE VIAU vs JOSEPH SAUVE. — Action possessoire. — Trouble. — Secundum. — Allegata et probata . . . . .	384

## Civil Code of Lower Canada

and the Bills of Exchange Act, 1906

WITH ALL STATUTORY AMENDMENTS VERIFIED, COLLATED AND INDEXED

BY

WM. H. BUTLER, LL.M., Assistant City Attorney.

Price \$2.50 bound in cloth.

**WILSON & LAFLEUR, Limited,** Law Bookellers and Publishers

17 and 19 St. James Street,

MONTREAL

LES VOLUMES 1 à 18 (1895-1912) INCLUSIVEMENT, AVEC BELLE RELIURE,  
¼ VEAU, \$5.00 CHAQUE.

“Le défendeur Wintle aurait-il pu exercer lui-même l’action en complainte, contre le demandeur 1o pour le trouble de *droit* apporté à sa possession en lui faisant défense de passer sur son terrain.

“2o Pour le trouble *de fait* apporté, en fermant les barrières à broches et à clous comme il l’a fait? La preuve de l’enclave étant faite et Wintle étant en possession du droit de passage il me paraît incontestable qu’il aurait pu lui-même exercer l’action possessoire contre le demandeur.

“ Le défendeur peut-il invoquer pour repousser l’action possessoire du demandeur contre lui, la possession même qui justifierait une semblable action de sa part?

“Il faut donc examiner si le défendeur avait la possession voulue pour exercer lui-même l’action possessoire.

“Par le fait même de l’enclave et la reconnaissance de son existence dans l’acte du 19 juillet 1911, par lequel Bailey, lui conférant un droit de passage pour communiquer au chemin public, le défendeur avait depuis cette date la possession civile du droit de passage. Sans doute cette possession personnelle au défendeur n’était point la possession annale. Mais il ne s’agit pas ici d’une possession pouvant conduire à la prescription acquisitive d’une servitude conventionnelle, laquelle ne peut s’enquérir sans titre, mais bien d’une servitude qui résulte de la nécessité et décrétee par la loi.

“Comme le dit *Marcadé*, Vo. 2, No. 640. Du moment que mon terrain est enclavé et par cela seul, j’ai le droit de passer sur mon voisin; ce droit m’est directement conféré par la loi, cette loi constitue pour moi un titre; or je ne peux pas acquérir par prescription ce qui m’appartient déjà. Et la prescription ne peut pas plus étendre mon droit qu’elle ne peut le créer.”

“De plus, le défendeur avait, depuis le 19 juillet 1911, la possession civile de l'*assiette* de ce droit de passage, en ce sens que si elle eut été *trentenaire*, le propriétaire ne pourrait arbitrairement le contraindre à passer ailleurs, sauf l'application de l'article 557 C.C.

Le défendeur a-t-il puvé la possession immémoriale qu'il invoque au sujet de ce chemin ?

“Il est certain que le passage en question existe au même endroit depuis au delà de 40 ans, mais cette existence prolongée antérieure au 30 novembre 1909 ne peut valoir pour faire maintenir à cet endroit par prescription, l'*assiette* de ce droit de passage, et ce, pour l'excellente raison qu'il n'y avait pas jusque là deux fonds assujettis l'un à l'autre, et que les deux propriétés du demandeur et du défendeur, appartenaient jusqu'en 1909, au même propriétaire, qui pouvait à son gré établir sur sa propriété, où bon lui semblait, le chemin pour se rendre à la voie publique.

“Ce n'est qu'à compter du morcellement des lots en deux parties, savoir le 30 novembre 1909, que l'on peut tenir compte pour les fins de prescription, de l'existence du passage au même endroit. Mais, dira-t-on, la possession du défendeur de l'*assiette* du droit de passage laquelle ne date que du 23 juillet 1911, n'a pas duré l'an et jour. Il est vrai, mais il ne faut pas oublier que le défendeur est le successeur à titre particulier de James Bailey, cessionnaire du Smith, lui-même donataire du même James Bailey, en vertu de la donation du 30 novembre 1909. Un texte formel de loi permet la *jonction* de la possession des auteurs du successeur particulier, afin de la compléter. Du moment qu'il est admis que le défendeur a eu, pendant un temps, si court soit-il, la possession requise pour prescrire, il peut ajouter à cette possession celle qu'ont pu avoir au

même titre, ses différents auteurs. Ainsi donc, le défendeur peut invoquer l'exercice du droit de passage qu'ont eu avant lui, George Smith et James Bailey, depuis la donation d'une partie au demandeur. *Garsonnet No. 361, Vol. 1; Laurent 32, No. 356; Marcadé, traité de prescription, art. 2235, P. 100, No. 3.*

"*Huc. Vol. 14, P. 465, 466* — "On admet du reste que l'accession des possessions peut être invoquée par tous ceux dont la possession est unie par un lien de droit à une possession précédente."

"Or, c'est précisément cette jonction de possession que le défendeur invoque dans son plaidoyer, lequel peut se résumer comme suit :

"Je suis enclavé, la nécessité et la loi est mon titre au droit de passage que j'exerce. Ce droit de passage, mes divers auteurs l'ont exercé à l'endroit même où je le réclame, depuis le morcellement de la propriété qui a créé l'enclave, reconnue formellement par mon vendeur dans mon titre d'acquisition.

"Le défendeur a exercé et prétendu exercer sur le terrain du demandeur un simple droit de passage, et nullement un attribut de la propriété.

"Le demandeur invoque un autre moyen à l'appui de son action possessoire; il se plaint que le défendeur non seulement a passé sur son terrain mais qu'il a enlevé la clôture et les barrières sans les refermer, ce qui constitue un trouble justifiant l'action possessoire.

"Le droit de passage en faveur du fonds enclavé ne concède au propriétaire de ce fonds aucun droit de propriété dans le fonds servant; celui-ci reste dans le patrimoine exclusif du propriétaire qui peut en user comme il lui plaît, sans cependant nuire au fonds dominant.

“Le demandeur paraît baser ce moyen sur l'article 558 C.C., qui déclare que celui qui a un droit de servitude ne peut en user que suivant son titre, sans pouvoir faire dans le fonds qui doit la servitude ni dans celui à qui elle est due, de changement qui aggrave la condition du premier. *Duranton* Vol. 5 No. 432.

“Si celui qui a fait la cession n'a cédé que le droit de passage, et non le terrain sur lequel il est établi, un concessionnaire n'étant point propriétaire de ce terrain ne peut le faire servir à un autre usage que celui pour lequel il est concédé.”

“Cela tient à ce que les obligations du propriétaire du fonds servant découlent de l'article 557 C.C., tandis que ses droits sont dans son titre de propriété, lequel l'autorise à faire tout ce qui ne serait point contraire à la servitude.

“*Duranton* conteste en la rapportant l'opinion émise par Voet, ad Pandectas, que le propriétaire du fonds servant aurait le droit de fermer le passage au moyen d'une porte ou d'une barrière, en offrant au maître du fonds enclavé, une clef pour passer. Le passage dit-il, doit être libre.

“La considération suivante m'empêche de partager cette opinion de *Duranton*, l'état de culture d'une terre étant son état naturel, les fins de toute exploitation rurale exigeant l'existence de clôtures pour la culture raisonnée du fonds au moyen d'un système régulier de rotation, je considère que tout acte commis par le propriétaire du fonds enclavé qui moleste, gêne ou entrave la propriétaire du fonds servant, dans l'exploitation normale de sa propriété, selon qu'il le juge à propos, (qu'il s'agisse de pâturage ou d'ensemencement) constitue une atteinte au droit du propriétaire du fond et est une aggravation de la servitude. Et en matière de servitude il faut avant tout concilier l'intérêt de l'agriculture avec le respect dû à la propriété.

*Laurent* No. 441, Vol. 7, cite un arrêt de la Cour de Bordeaux à l'effet que ce n'était pas entraver la servitude que d'établir une barrière ouvrant et fermant facilement, sans être assujettie par au-une serrure. *Solon* No. 329 par. 60. "Celui à qui on demande le passage peut l'accorder à la condition que la partie du terrain sur lequel on doit l'exercer sera fermée par une *clair-voie* une *barrière* ou par une porte; à la charge toutefois par lui de remettre à celui qui a droit de passer une clef de cette clairvoie de cette barrière ou cette porte, pour passer librement."

"Ceci est une conséquence de la règle posée par Solon que la servitude de passage est de droit étroit; qu'il faut la rendre la moins rigoureuse possible.

"Je crois devoir me rallier au sentiment exprimé par Solon, et la Cour de Bordeaux.

"*Solon* émet l'opinion que celui qui a accordé un droit de passage sur une partie de son fonds peut toujours exercer le changement de la servitude et la faire fixer d'un autre côté. Il faut, dit-il, toutefois remarquer qu'au lieu qu'en le faisant fixer la première fois il peut consulter sa commodité; tandis que lorsqu'il veut obtenir un changement de la servitude, il doit offrir au propriétaire du fonds dominant, un endroit aussi commode que le premier.

"Le tribunal n'est actuellement saisi que d'une question de possession, à savoir s'il y a trouble. Cette Cour n'est aucunement appelée à statuer si la servitude exercée à l'endroit en question peut ou ne doit pas être changée, si le demandeur le juge à propos. Ceci est une question relevant du pétitoire que cette Cour n'est pas appelée à connaître dans la présente cause. *Domat*, vol. 2, p. 481;—*Daloz Vo. Servitude*, No. 844.

"Dans le cas actuel y a-t-il eu aggravation de servitude de la part du Défendeur?"

“Archibald Wintle en refusant obstinément de replacer la cloture ou la fermeture entre sa propriété et celle du demandeur, pendant tout le temps qu’il a fait les foins sur sa propriété, en empêchant ainsi le demandeur d’y mettre en paturage ses animaux, l’a rendue plus onéreuse pour le demandeur, mais ce simple fait *négalif* peut-il donner lieu à une action possessoire ? Ne donne-t-il pas, tout au plus, ouverture à une simple action en dommages-intérêts puisque ce trouble de fait ne constitue pas une agression matérielle dirigée contre la propriété mais plutôt un délit personnel ?

“D’un autre côté, le demandeur n’a-t-il pas lui-même gêné le défendeur dans l’exercice de son droit de passage ? N’était-ce pas de la part du demandeur un trouble de fait apporté par le demandeur en fermant au moyen de broches et de clous le passage en question, et en empêchant ainsi le défendeur d’exercer son droit de passage ?

“Pour qu’une demande en complainte soit favorablement accueillie il faut que celui qui se plaint du trouble apporté à sa jouissance, ne se soit pas lui-même rendu coupable à l’égard de l’autre partie d’actes de violence qu’il lui reproche. *Huc Vol. 4, No. 397.*

“Nous trouvons dans *Dalloz Vo. Action possessoire No. 453*, plusieurs arrêts dont la citation ne peut manquer d’intérêt dans la présente cause.

*Espèce de LaHaye & Mocquet*—“Le fait de l’enclave donne naissance à un titre et à un titre des mieux fondés et des plus puissants, puisqu’il est formellement consacré par la loi, comme effet irrésistible de la nécessité; qu’ainsi, la possession fondée sur l’enclave, est fondée sur un titre, et qu’il rend, par là, l’action possessoire incontestablement recevable.”



*“Espèce Bary.*—Il appartient au juge de paix incompétent pour juger au fonds la question de nécessité, de vérifier le fait de l'enclave pour l'éclairer sur le caractère de la possession dans laquelle le demandeur prétend être troublé.

*“Espèce Commune de Chauvencourt.*—Que le droit de passage réclamé par la ville de St. Michel à titre d'enclave, était de nécessité et que le passage au cas d'enclave constituant une servitude légale, donnait lieu, en cas de trouble, à la plainte possessoire.”

*“Espèce Défrésals.*—A l'égard des servitudes établies par la loi, que le droit des propriétaires dont les fonds sont enclavés pour la nécessité de l'exploitation, est de cette nature et qu'il se règle par d'autres principes que ceux relatifs aux servitudes purement conventionnelles.”

*“Dalloz, vs Servitude, Dalloz. P. 239 — sous le No. 807.*

“Le tribunal s'appuyant sur ce qu'il croit être la véritable doctrine en matière d'action possessoire et sur l'autorité de ces arrêts, ne peut faire autrement que de déclarer irrecevable le recours possessoire exercé par le demandeur qui est débouté de son action, sauf aux parties à faire valoir leurs droits respectifs par action pétitoire.”

*Walsh & Poisson, avocats du demandeur.*

*Perrault & Perrault, avocats du défendeur.*

---

**COURT OF APPEAL****High Interest.—Usury.—Money Order.—Criminal prosecution.—Interpretation.**

MONTREAL, 19th May 1913

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

REX vs MORGAN.

HELD.—10. That a "money-lender", under the R. S. C. ch. 122, s. 2 must be a person who carries on that business, who advertizes, announces or holds himself out as such, and who practice the lending of money at forbidden rates of interest.

20. That these characteristics or essential elements may coexist notwithstanding that all the loans proved to have been made were made to the same person.

R. S. C. ch. 122, sect. 2.

The respondent was prosecuted under the law prohibiting high rate of interest. The prisoner was acquitted by the judge of the Court of Sessions on the ground that he was not a "money-lender" under the law. But the Court of King Bench, reversed this decision, and ordered the trial to be proceeded with. The judgment of the Court was rendered by Mr. Justice Trenholme.

Mr. Justice Cross has written the following notes on this case:

*Cross, J.*—"The question to be decided is whether or not the judge of sessions misdirected himself in forming an opinion upon what it is necessary to prove in order to constitute a person a "money-lender" within the meaning of Section 2 of Chapter 122 R. S. C. The judge of sessions has found, as matters of fact, that the defendant was a man of no particular calling, but was owner of a number of house properties of which he took charge, that he was having a building erected; that Greenberg & Co. had taken a contract for plumber's work of the building for a price of over \$3,000.00; that Greenberg & Co. were in need of money to carry on the contract work and borrowed money from the defendant at very high rates—about sixty per cent. per year; that there were many such borrowings made at intervals of time extending over a year; that the defendant had not advertised or held himself out as a money-lender and was not publicly reported to be a money-lender, and that it was not proved that he had lent money to any one except Greenberg & Co. Upon these facts, the learned judge of sessions came to the conclusion that it had not been proved that the defendant was a money-lender within the meaning of the act and he therefore acquitted him.

"We are now to decide whether or not the judge of sessions erred in law in arriving at that conclusion. In the treatise on "Money and Money-lending" in "Laws of England" it is said, in paragraph No. 83: "It is a question of fact in each case whether a person is carrying on the business of money-lending, and in order to establish that he is carrying on such a business it is not sufficient to prove that he has occasionally lent money at a remuneration rate of interest, but it is necessary to prove some degree of system and continuity in his money-lending transactions." A number of decisions are referred to in

the notes to that paragraph, and it is added in paragraph No. 84 where a list of exceptions is set out that persons are not money-lenders who are "bona fide carrying on any business not having for its primary object the lending of money, in the course of which and for the purposes whereof they lend money." It is well to observe that these propositions are stated in respect of the Imperial Moneylenders' Act (1900); that the object of that act is not so much to punish usury as to require money-lenders to be registered and to register the addresses at which they do business — matters not treated in our act — and that the word money lender is defined in it in terms, unlike those made use of in our act, so that persons may be money-lenders within the meaning of our act who would not be money-lenders within the meaning of the Imperial act, which requires that money-lender's business, whilst the defining section of our act reads thus:

"Money-lender" under this Act includes any person who carries on the business of money-lending, or advertises, or announces himself, or holds himself out in any way, as carrying on that business, and who makes a practice of lending money at a higher rate than ten per centum per annum, but does not comprise registered pawnbrokers as such."

"This section makes use of the word "includes," as if there might be other money-lenders than those so included, but, as it is not easy to imagine any other kind of money-lender than those mentioned in the groups enumerated in the first part of the definition, I consider that the word "includes" is to be read as if it were the word "means." Then, it will be observed that the de-

definition of "money-lender is made up of two parts. The first part is an enumeration of certain things stated disjunctively, one of which a person who is a money-lender does, namely (a) "carries on that business," (b) advertises, (c) announces or (d) holds himself out. The second part is intended to describe the characteristic made punishable by the act namely the "practice of lending money at a higher rate than ten per centum per annum." The two parts are coupled by the conjunctive "and" and I see no ground to justify the argument of the prosecutor that that word "and" is in reality disjunctive and should be read as if it were the word "or."

"Two characteristics must therefore be present to constitute a person a money lender under our act, namely: First, the doing of one of the four things mentioned in the first part of the definition, and second, the practice of lending at forbidden rates of interest.

"That being so, I gather from the case stated by, the judge of sessions that both of these characteristics are proved to have been present in the case of the defendant, namely, first, the carrying on of the business of money lending, and second, the practice of lending at a higher rate than ten per cent per annum. I consider that these two characteristics or essential elements none the less coexisted in the defendant's case, notwithstanding that all the loans proved to have been made were made to the same person.

"I consider that there has been proved a "sufficient degree of system and continuity" in the money-lending transactions, a test applicable both under the Imperial Act and under our act, and that there was error in law

in the holding that, notwithstanding the large number of loans and the period of time throughout which they were being made, the defendant was not a money-lender within the meaning of that term in the act, because all the loans were made to one borrower, and because the existence of the plumbing contract was what led to the course of borrowing being embarked upon.

"Amongst the papers of record sent up to us, there is a list of the borrowings of Greenberg and Co., representing over one hundred transactions scattered through a period of over a year. I have felt warranted in looking at that list and I consider that the contents of it are such as repel the idea or inference that the money-lending can be considered as simply incidental to the carrying out of the plumbing contract. In the multiplicity of the lendings there is proof that the defendant was one who "carries on the business of money-lending." That satisfies the first part of the definition and makes it unnecessary to inquire whether there was any advertising, announcing or holding out.

"Again the same multiplicity of lendings at the rates shown in the list, and the repetition of them week by week or oftener for over a year, makes proof that the defendant was one who "makes a practice of lending money at a higher rate than ten per cent per annum." That satisfies the second part of the definition. The question as to what constitutes "carrying on business" has been the subject of judicial consideration in many cases in the United States and reference may be made to the decisions noted in the American and English Enc. of Law, (2nd ed.) in the notes at pages 73 and 74 of the treatise on "Business" and in those at pages 724 and 725 of the treatise on "Carry".

"My conclusion would be to say that there is error in

law in the inference that upon the facts set forth in the stated case the defendant was not a money-lender within the meaning of that word given in the act. I would therefore set aside the order of acquittal and remit the case to the learned judge of sessions to the end that the trial be continued and proceeded with in due course of law.

"It may be a result of this act that a transaction which would amount to an indictable offence, under section 11, can still be so far valid in law that a civil court would feel bound under section 6 to maintain an action for recovery of the money lent. It is unnecessary here to express our opinion on that point, but it may be opportune to say that the decision of this appeal is not a pronouncement against the existence of such civil liability."

*K. Laflamme, K.C., attorney for the Crown.*

*C. A. Pelissier, K.C., attorney for the accused.*

---

## COUR SUPERIEURE

**Dépot. — Obligations des dépositaires. — Vol. —  
Dommages.**

---

MONTREAL 7 décembre 1912

---

ARCHER J.

---

Delle O. PARENT vs V. PLANTE.

Jugé.—Qu'un dépositaire est tenu d'apporter à la conservation de la chose qui lui est confiée tous les soins d'un bon père de famille. Par conséquent, lorsque des bijoux sont remis ou laissés sous les soins d'une personne et que celle-ci, au lieu de les mettre dans son coffre-fort, les

place dans son registre, et que ces bijoux sont volés, il est responsable de cette perte au déposant.

*Code civil, article 1803.*

La demanderesse a pris une saisie-revendication de deux bagues en or valant \$125.00.

Le défendeur plaida que la demanderesse avait apporté chez lui ces bagues le priant de les envoyer chez un bijoutier pour les faire réparer, mais qu'il refusa de s'en charger; que, néanmoins, la demanderesse, à son insu, laissa ces bagues sur son comptoir, ce que voyant, le défendeur les mit dans son registre pensant qu'elle allait revenir les chercher d'un moment à l'autre; que dans la nuit suivante, le magasin et le registre furent forcés et les bijoux enlevés par des voleurs; que le défendeur employa des détectives et fit tout ce qu'il pût pour découvrir les auteurs de ce vol, mais n'y put réussir, et qu'il en avait averti la demanderesse.

La réponse de celle-ci est différente. Elle allègue qu'ayant fait réparer les bagues chez un bijoutier, elle les fit livrer par ce dernier au défendeur, mais comme elle n'était pas satisfaite des réparations, le défendeur lui dit de les lui laisser qu'il les renverrait chez le bijoutier; que le défendeur les aurait alors mis dans son registre au lieu de les mettre en sûreté dans son coffre-fort; qu'en agissant ainsi il a commis une imprudence dont il doit être tenu responsable.

La Cour a condamné le défendeur à payer \$85.00 pour la valeur des deux bagues.

*Archer, J.*—Suivant les principes du Code Civil (art. 1802) un dépositaire est obligé d'apporter à la conservation de la chose qui lui est confiée tous les soins d'un administrateur prudent, c'est-à-dire, les soins d'un bon



père de famille. Le défendeur en plaçant les bijoux qui lui étaient confiés dans son registre à argent, au lieu de les enfermer dans son coffre-fort, s'est rendu coupable d'une imprudence et doit être tenu responsable des suites de sa négligence, et il doit rembourser le déposant pour la perte des choses déposées."

*Loranger & Loranger, avocats de la demanderesse.*

*Monty & Lauretlan, avocats du défendeur.*

---

### COUR SUPERIEURE

**Licence d'hôtel.—Renouvellement.—Préférence  
—Conseil Municipal.—Discretion.—  
Dommages.**

---

MONTREAL, 28 juin 1913

---

ARCHIBALD, J.

---

E. LATOUR vs LA CITE DE MONTREAL.

Jugé.—1o. Que les cours de justice n'ont pas de juridiction pour intervenir dans les matières discrétionnaires laissées aux conseils municipaux. Ce n'est que dans les cas où ils excèdent leurs pouvoirs et commettent des illégalités, ou lorsque dans l'exercice de leur discrétion, ils commettent de graves erreurs de faits ou font des injustices exerçant ainsi leurs pouvoirs d'une manière frauduleuse que la Cour Supérieure doit intervenir pour les contrôler.

2o. Le porteur d'une licence d'hôtel pour une année expirée, doit avoir la préférence pour le renouvellement de sa licence pour l'année suivante; et si le conseil municipal la lui refuse, pour la donner à une autre personne, il doit donner des raisons spécifiques et suffisantes.

Loi des licences de Québec, 63 Vict. ch. 12, arts 932, 936-940.

S. R. Q. 5591, 5633.

Le demandeur est un hôtelier de l'ancienne ville St-Paul. Il poursuit la Cité de Montréal pour \$1999.00 de dommages et allègue: Qu'en 1910, le Conseil de la ville de St-Paul a passé un règlement limitant le nombre des licences d'hôtel dans la municipalité à quatre aussi longtemps que la population ne dépasserait pas quatre mille; que nonobstant le fait que le demandeur était un des porteurs de licence qui avait déposé son certificat et rempli toutes les formalités de la demande de renouvellement de licence, le conseil municipal, sans donner aucune raison, refusa au demandeur sa licence et la donna à une autre personne qui n'avait pas été licenciée auparavant; qu'il aurait alors contesté cette résolution du conseil devant les tribunaux et aurait réussi à faire mettre cette résolution de côté comme illégale; que, par suite, ayant été privé des bénéfices de son hôtel par la faute de la ville, il a droit de lui réclamer les dommages qu'il en a soufferts; que la Cité de Montréal ayant assumé toutes les obligations de la ville St-Paul lors de l'annexion de cette dernière, la défenderesse est responsable des dommages réclamés par l'action.

La défenderesse a contesté l'action alléguant: que le conseil municipal de l'ancienne ville St-Paul avait une discrétion absolue de confirmer ou de refuser un certificat de licence; et qu'elle n'était pas tenue de donner les raisons de sa décision.

La Cour Supérieure a maintenu l'action et a accordé le montant de dommages réclamé par le demandeur.

*Archibald, J.*—“The court has no jurisdiction to interfere with the discretion legally exercised by municipal

councils. It was only when municipal councils exceeded their discretion and committed illegalities, or when the exercise of such discretion was such as to lead the court to believe that they had fallen into grave error of fact, or had exercised their discretion fraudulently, that the Superior Court would interfere to control it. As to the particular case up for disposition, the resolutions referred to by plaintiff were either outside of the discretion of the council of Ville St. Paul or constituted flagrant injustice and fraud against the plaintiff.

"In the *License Act, Arts. 932, 936, 940 R. S. Q., 1909*, it is seen that the holder of the license for any year has a preferential right to the renewal of his license for the following year, and, if it is not renewed, the council must give a reason for their action in that respect.

"In this instance there were more than four licenses during the year 1909 and the council, by by-law, put it out of its power to grant more than four during 1910. The licenses exceeding four during 1909 would, therefore, expect to lose their licenses during 1910 and doubtless the council had the discretion to choose among the previous license holders which one or ones they would not grant a license to for the year 1910.

"Defendants contends that, at the meeting of the 31st of January, the council did, in effect, decide that it would not grant a license except to three of the old license holders, whose certificates were then confirmed, and that, by that action, the plaintiff was deprived of further rights—that their subsequent action was utterly a new transaction and that the plaintiff had no rights to make any complaint concerning it.

"The plaintiff, however, contends that by granting a

license to the other man on the 2nd of March, at the second meeting of the council, without passing upon his (plaintiff's) application at all, the municipal body practically substituted the other man for plaintiff without giving any reason, and in fact without having any reason to give.

"The court which heard the original action taken by the plaintiff was of that opinion and set aside the resolutions of the council as being without jurisdiction and null and void as far as they gave a license to the other man without first having dealt with and refused, for reasons given, that confirmation of the license to plaintiff.

"Without going the length of saying that the judgment given in this matter by the Superior Court is '*chose jugée*,' with respect to the case, it appears to me that it is absolutely plain and manifest that the town of St. Paul did not act within its jurisdiction in passing the resolutions complained of by the plaintiff. The language of the statute is imperative:

"Whenever a municipal council wishes to substitute one licensee for another such council must state the reasons why the former licensee is refused a license.

"Not only did the council not state the reason why plaintiff was refused a license, but they entirely omitted and neglected to take the plaintiff's application into consideration at all. The resolutions of the council show nothing but the mere granting of the license to the other individual—that did not include the plaintiff. They said nothing about having considered the plaintiff's certificate and having refused it, neither at their first meeting nor at their second meeting. Their discretion was limited by that proviso of section 932. Their action was wholly illegal.

There is much in the case to engender the suspicion that

the motive of their action was unjust and oppressive. Defendant, however, contends that, if the councillors acted outside of their discretion, the municipality is not responsible for it. Section 5633 of the R. S. Q. provides:

“The municipality shall alone be responsible for the damages and suits which may arise from the putting into effect of any by-law or part of a by-law the quashing of which has been so obtained.”

“Under section 5591 it is provided:

“Any process verbal, roll, resolution or other order of the council may be set aside by the Superior Court of the district, in which the municipality is wholly or partly situated, by reason of illegality, in the same manner, with the same delay and with the same effect as a by-law of the council, and shall be subject to provisions of arts. 5603 and 5633.”

“The municipality is clearly responsible. With regard to the damages suffered, the plaintiff has, I think, amply proved a sum exceeding that for which he sues and judgment will go in his favor for \$1,999.”

*Perron, Taschereau, Rinfret, Genest & Billette, avocats du demandeur.*

*Laurendeau & al, avocats de la défenderesse.*

---

**COUR D'APPEL****Allégations.—Preuve.—Accident.—Dommages.  
—Secundum allegata et probata.**

---

MONTREAL 18 juin 1913

---

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

---

DAME E. MCGIVERN vs CHARS URBAINS DE LA CITE  
DE MONTREAL.

Jugé.—10. Que la règle qu'une cause ne doit être jugée que *secundum allegata et probata* ne doit s'appliquer qu'aux allégations substantielles, et non pas aux allégations secondaires pour lesquelles l'autre partie ne peut être prise par surprise. Ainsi, dans une action en dommages causés par un accident, il n'y a pas lieu de mettre de côté un verdict d'un jury déclarant que l'accident a eu lieu non pas à l'endroit allégué dans la déclaration mais à vingt verges plus loin.

20. Que lorsqu'un jury répond à la question "En quoi consiste la négligence de la compagnie de chars urbains? "Carelessness in handling the cars." cette réponse est trop vague; et le jury doit être appelé à spécifier davantage sa réponse.

Code de Procédure civile 483, 489.

La demanderesse poursuit la défenderesse pour \$1999.99 de dommages alléguant que le 12 octobre 1911, alors qu'elle était passagère sur un des chars urbains, à Montréal, elle s'est fait écraser l'index de sa main gauche et qu'elle a dû se faire amputer ce doigt deux fois; que l'accident a eu

lieu par la faute de l'employé de la défenderesse qui aurait lancé son char à une grande vitesse au moment où il tournait pour changer de voie (switch) ; que ce brusque mouvement occasionna un choc violent qui lança la demanderesse du côté de la porte où elle essaya de se cramponner, mais qu'en même temps la porte se ferma et écrasa son doigt ; qu'elle restera toujours ainsi privée de son doigt et incapable de gagner sa vie.

La défenderesse conteste l'action plaidant que le char avait été conduit avec prudence ; que la demanderesse avait souffert cet accident par sa faute ayant tombé lorsqu'elle essayait de marcher dans le char pendant que celui-ci était en mouvement.

La cause fut soumise à un jury qui rendit un verdict de \$500.00, mais admit la faute commune, savoir, la demanderesse avait trop retardé à prendre son siège, et le char avait été conduit imprudemment par l'employé de la défenderesse. Le jury déclara aussi que l'accident n'avait pas eu lieu à l'endroit mentionné dans la déclaration :

"3. Was the injury sustained by Plaintiff on said occasion caused entirely by the fault and negligence of the Defendant ?

A. Not at place mentioned in declaration."

La demanderesse fit motion pour jugement suivant le verdict ; la défenderesse demanda le renvoi de l'action, parce que l'accident sur lequel le verdict était basé n'était pas celui allégué dans la déclaration.

La Cour Supérieure (Greenshields, J.) renvoya l'action pour les raisons suivantes :

"Considering that the only fault charged against the Defendant is in taking the switch where the Beaver Hall line leaves the St. James street line at a very rapid rate of speed ;

"Considering that a judgment cannot be rendered upon the finding of a Jury, in case such as the presents, where the fault or negligence found is not a fault alleged by the Plaintiff in declaration or statement of claim ;

"Considering that it is impossible to connect the fault or negligence found by the Jury with the fault charged by the Plaintiff in her declaration ;

"Considering that the Jury assessed the damages suffered by the Plaintiff at the sum of \$500.00 reducing the same by one third by reason of her own fault and negligence ;

"Considering that the finding of the Jury cannot form the basis of a judgment in damages against the Defendant.....

Ce jugement a été renversé par la Cour d'Appel qui a ordonné un nouveau procès.

*Gervais, J.*—Le motif du jugement de la Cour Supérieure est clairement donné. La demanderesse allègue dans sa déclaration que l'accident a eu lieu à un endroit qu'elle spécifie, tandis que, d'après la preuve, il est arrivé à une autre place. Mais cet accident est arrivé le jour allégué par la demanderesse, ainsi que dans le char qu'elle mentionne, bien que le lieu même où la chute a été faite ne soit pas où se trouve l'aiguille, sur la voie de la compagnie défenderesse, mais à peu près vingt verges plus loin.

L'objet de la plaidoirie écrite est de faire connaître les prétentions des parties, de manière à ce qu'aucune d'elles ne soit prise par surprise.

"Nous sommes d'opinion que dans le cas où une allégation substantielle ne s'accorde pas avec la preuve, il est correct de dire que le jugement doit être rendu suivant la règle *secundum allegata et probata*, mais cette règle ne



peut s'appliquer quand le fait en question n'est pas substantiel, et lorsque la preuve démontre que l'autre partie n'a pu être prise par surprise.

"Maintenant, dans cette cause, ce qu'il était nécessaire d'établir c'était l'accident, le char dans lequel il avait eu lieu, la ligne de ce char, le jour qu'il était arrivé et comment il avait eu lieu. Qu'il soit arrivé juste à l'aiguille ou vingt verges plus loin ou en deça n'importe nullement de la décision à rendre.

"Comme c'est là la seule raison du jugement de la cour inférieure, nous le trouvons erroné et nous croyons devoir ordonner un nouveau procès.

"L'intimée a attiré notre attention sur le fait que le verdict du jury sur la négligence de la compagnie est trop vague: "Carelessness in handing the car". J'admets que cette réponse est vague et le jury aura à définir davantage sa réponse. Je ne doute pas que si le juge président au procès eut été d'une autre opinion sur le motif qui lui a fait renvoyer l'action, il aurait attiré l'attention du jury sur ce défaut, et lui aurait demandé de corriger son verdict en donnant plus de détails.

"L'appel est admis avec dépens; les frais de l'action en Cour Supérieure devant suivre le sort de la cause."

*Walsh & Walsh, avocats de l'appelante.*

*Meredith, Macpherson, Hague & Holden, avocats de la défenderesse.*

\* \* \*

NOTES.—L'appelante a cité:

In *The Queen vs Bradlaugh & Besant*, L. R., 3 Q. B. Div. 607; 48 L. J. M. C. 5 (C. A.). A page 642 of the above reference (*Law Reports 3 Q. B.*) the distinction is made there between statements that are simply defective and others

which are absolutely and totally wanting. It was laid down that the verdict cures defective statements. Statements or averments totally wanting are not cured by the verdict.

At page 619 of the same citation (*L. R. 3 Q. B.*) the principle was maintained that there is no difference between civil and criminal pleading in common law, except that, if there were a difference, more strictness would be required in criminal than in civil pleading.

In a case of *West vs The City of Montreal*, decided by the Court of Review, at Montreal, quite recently and not yet reported, because the decision was only rendered within the last few months, it was held unanimously that a defective statement as to the spot on which an accident occurred could not be set up as a fatal objection to the Plaintiff's action, when such defective statement caused no prejudice.

---

## COUR DE REVISION

### Vente.—Contrat.—Acceptation.—Offre retirée. —Acte de Vente.

MONTREAL 10 mai 1913

SIR C. P. DAVIDSON J. C., ARCHIBALD, WEIR J. J.

C. E. MARTIN vs DAME ROSE JOLY.

JUGÉ.—10. Qu'un écrit dans lequel une personne déclare qu'elle "achète" une chose, non précédé d'une offre de vente, doit être considéré comme une offre d'acheter seulement, et ne peut former un contrat que par l'acceptation du vendeur.

20. Que cette offre peut être retirée par l'acheteur aussi longtemps que le vendeur ne l'a pas acceptée.

30. Que l'ordre donné à un notaire de préparer l'acte de vente suivant l'offre n'équivalait pas à cette acceptation s'il n'est pas communiqué à l'acheteur.

Code civil article 1472.

L'action avait pour objet de forcer la défenderesse à signer un acte de vente basé sur l'écrit suivant :

"J'achète de M. Joseph Brosseau agissant pour M. Charles E. Martin, quatre cotés de maison rue St. Hubert, à Montréal, No. 1716 à 1722, 1732 à 1738 St. Hubert, moyennant neuf mille piastres, dont cinq mille piastres comptant, et quatre mille piastres d'hypothèque au C. F., que j'assume, loyers, intérêts, taxes à mon profit ou à ma charge à compter du premier février 1912, payement à échoir sur taxes d'égoût ou autres taxes spéciales et sur répartitions d'église à mes charges en entier, le dedans du logement No. 1732 devant être réparé et mis logeable par le vendeur, contrat à être signé à demande aussitôt que préparé par le notaire. Police d'assurance à m'être transportée, sur remise par moi de la part de prime à l'avenir. Vendeur à me fournir le bois pour une galerie à chacun des deux premiers côtés. Montréal, 30 janvier 1912."

La défenderesse plaida à cette action que l'action était prématurée vu que le demandeur n'avait pas encore exécuté les engagements contenus dans l'écrit; qu'elle avait retiré son offre d'acheter avant qu'elle eut été acceptée par le demandeur; que les dits immeubles n'étaient pas tels que représentés et avaient des vices cachés.

La preuve établit que l'écrit fut signé par la défenderesse et remise à l'agent Brosseau, le 30 janvier. Il ne fut ni accepté, ni signé par lui et rien ne démontre qu'il avait l'autorité pour le faire. Le troisième jour, la défenderesse retira son offre et fit signifier un protêt au demandeur à cet effet.

La Cour Supérieure a considéré que cet écrit constituait une vente absolue et non pas une simple offre d'acheter; et que cette vente avait été valablement consentie par Brosseau, le mandataire du vendeur Martin; que la préparation de l'acte de vente n'était qu'une des conditions de la vente; qu'il n'avait été fixé aucun délai pour faire les réparations et que le demandeur s'était déclaré prêt à les faire; qu'il n'y avait pas de vices cachés. Et la Cour a maintenu l'action.

La Cour de Révision a renversé ce jugement, et a décidé que l'offre d'acheter avait été retirée avant qu'elle eut été acceptée par le vendeur; et que la réception de l'écrit par Brosseau ne constituait pas une acceptation capable de former un contrat de vente.

*Archibald, J.*—“The judgment has found concerning the plea, relating to non-fulfilment of obligations assumed, by the plaintiff, that no time was fixed for the completion of these obligations, and that they were independent obligations which were not conditions precedent of the contract of sale, and that the obligation of the plaintiff in regard to them was to perform them within a reasonable time.

“With regard to the secret defects, the judgment held that whatever defects existed were perfectly open and well-known to the defendant at the time she signed the writing.

“With regard to the main question raised in the case—whether any completed contract existed between the parties, the judgment held that such a contract did exist.

“Some stress appears to be laid by the judge upon the use of the words “j'achète.” I think that no weight can be laid upon that particular form of expression. The question is: Did there exist anything, at the date when the defendant signed the writing in question, which bound the plaintiff to sell to her the property in question? There appears to be no allegation anywhere to that effect. It is not al-

leged that the writing of the defendant was the acceptance of an offer made by the plaintiff, nor is there any proof to that effect; therefore, as that writing existed at the time, the words "j'achète" could not mean anything else than "I offer to buy," because the defendant could not buy without the consent of the plaintiff to sell. One of the considerations of the judgment is as follows:

"Considering that the following writing 'j'achete de M. Jos. Brosseau, agissant pour M. Chas. E. Martin, etc.' signed by the defendant, and which was accepted by the fact of the plaintiff, acting by Joseph Brosseau, his agent, causing the deed to be prepared by the notary and requiring the defendant to sign it upon the 3rd. February, 1912, constitutes an absolute sale of property, and not an offer to buy, as the defendant pretends."

"The judgment holds, with regard to the plea that the deed of sale offered was not in accordance with the terms of the writing, that it was not substantially different and dismissed that part of the plea. It is to be noted, however, that the writing in question included an obligation on the part of the plaintiff to transfer to the defendant the policies of insurance upon her offer to pay the unearned premiums, and that the deed offered to defendant did not comply with that provision of the contract.

"Neither does the plaintiff pretend, nor does the judge below find by the proof, that, at the date when the defendant signed the document in question, there was any acceptance, on the part of the plaintiff, which would bind him to sell to the defendant; but it is claimed that the instructions given by Brosseau to prepare a deed, and the signature of that draft of deed by the plaintiff himself, the date of which signature is not proved further that it was on or previous to the 3rd day of February, as the draft bore the signature of plaintiff when demand was made upon the defendant to sign.

"The plaintiff, in one of his proceedings says, that the defendant had notified him on the 1st day of February of her withdrawal of her offer to buy, but the written notification by notary was only made on the 2nd February and served that day on the plaintiff.

"Now, if the acceptance by plaintiff was necessary, it certainly had to be before the signification of the withdrawal of defendant's offer. I do not think that any acceptance by the plaintiff of defendant's offer previous to the 2nd of February has been proved. But, supposing it were proved that, on the very day when the defendant signed this document, the plaintiff came also and signed a deed prepared in accordance, accepting it, but that that acceptance was not communicated to the defendant, would defendant be too late on the 2nd of February to withdraw her offer?

"A contract is made by what the French call the *concours* of two wills; that is to say, two wills must agree upon the same thing, at the same time and together. The existence of a certain state of mind on the part of one or the other, not divulged, is not a consent which can bind the other party, so long, at any rate, as the party keeps his consent to himself. If he write it down for himself and put it in his own pocket, that is not a consent which constitutes a bargain, because so long as he has not communicated it to the other party, it is within his own power and may be withdrawn as he pleases.

"It is true that, in matters of contract by letter, although there has been *grave* difference of opinion upon the question, the moment a consent to an offer is put into the post-office, mailed to the person making the offer, the contract is considered to be completed. That is the jurisprudence which has been determined by the Supreme Court of Canada in the case of *Magann vs. Auger et al.*, in the 21st Vol.

of the *Supreme Court Reports*, at page 186. That was a judgment overruling the jurisprudence of our own Court of Appeals which had existed up to that time; but that judgment was founded upon the consideration that, when the Post-office department receives a letter addressed to a person, it is the agent of that person, and the letter is supposed then to be in the possession of the person by his agent. The sender of the letter has lost all control over it, and nobody but the person to whom it is addressed can receive it. But in this instance, no such thing happened.

"The only acceptance which is alleged to have been made is an acceptance which results from the fact that the plaintiff, by his agent, instructed the preparation of a deed in accordance with the provisions of the defendant's offer, and that that deed was subsequently prepared and signed even by the plaintiff, although, as I have said, there is no proof that it was signed previous to the withdrawal of defendant's consent. Even if it were signed before that, it was in no way communicated to the defendant, nor put into the possession of any person who could be considered the defendant's agent, or who had any business or right to act for defendant. The notary at that stage, at any rate, was purely and simply the agent of the plaintiff and under his instructions.

"It seems to me, then, that the conclusion is inevitable that, if the contract of sale was not completed by the writing of the defendant herself and by its delivery to Brosseau, it was not completed in any way to bind the defendant previous to the withdrawal of offer sent on the 2nd February.

"I can only say that on the face of the writing, there is nothing which indicates a completed contract. There is not a word to show that the act of the defendant was an acceptance of an offer made by the plaintiff. There is no

proof, and especially no legal proof, that Brosseau or anybody else than the plaintiff, had the right to bind the plaintiff in the matter, nor is there any proof that Brosseau pretended to bind the plaintiff in the matter, or pretended to be the agent of the plaintiff with authority to bind him.

"The parties seem to rely entirely upon the subsequent acceptance by the plaintiff by the preparation of the deed and by the signature of the deed by the plaintiff.

"Under these circumstances, I hold that the acceptance was not made and notified to the defendant previous to her renunciation and that it was too late, and the judgment ought to have rejected the plaintiff's action and maintained the defendant's plea. I am to reverse."

*Desaulniers & Vallée, avocats au demandeur.*

*Pelissier, Wilson & St-Pierre, avocats de la défenderesse.*

\* \* \*

NOTES.—In law, and by the custom of trade, the mere taking of an order for goods by a commercial traveller does not complete the contract of sale so long as the order has not been accepted by his principal. And where the latter refuses to accept the order, and gives notice to the person from whom the order was taken, he is not liable in damages.

*Q. B.* 1890 *Brock & al vs Gansley*, *M. L. R.* 722 *Q. B.* 153.

*Doherty, J.* "We are of opinion that there could be no sale until the principals had signified their acceptance of the order taken by their agent."

It is not necessary that the acceptance by the vendor of an offer to purchase an immoveable be expressed in writing.

Acceptance may be shown by the acts of the vendor or his agent such as preparations to vacate the property, interviews between the parties etc. — *Tait, J.*, 1887 *Green vs. Mappin*, 11 *L. N.*, 132; *M. L. R.*, 3 *C. S.*, 393; *M. L. R.*, 5 *C. B. R.*, 108; 12 *L. N.*, 378; 31 *J.*, 163; 33 *J.*, 156; 17 *R. L.*, 584; 16 *R. L.*, 548.



La proposition de celui qui offre de s'obliger, tant qu'elle n'est pas acceptée par l'autre partie, se nomme ordinairement "pollicitation"; cette pollicitation, tant que l'acceptation de l'autre partie ne vient pas s'y joindre ne produit aucun effet et peut toujours être révoquée. — *Marcadée, Vol. 4, No. 394, p. 359.*

Le Droit anglais est sur ce point conforme au nôtre.

"An offer may be revoked at any time before it has been "accepted, provided that the revocation is communicated to "the person to whom the offer was made." — *Laws of England, Vo CONTRACT, No. 718, p. 347.*

*Do, No. 723, p. 352.*—"An offer cannot be accepted by any "one, except the person to whom it is made."

---

## COURT OF REVIEW

**Agent d'immeuble. — Mandat. — Contrat. —  
Proposition d'acheter. — Preuve testimoniale.**

---

MONTREAL, MAY 10th 1913.

---

SIR C. P. DAVIDSON, C. J., ARCHIBALD, ST-PIERRE, J. J.

---

MENDOZA LANGLOIS vs J. B. BERTHIAUME.

HELD.—10. That an owner of a property, whether moveable or immoveable, who makes known, or in answer to inquiries states that he is ready to sell, does not thereby create an agency in favor of any person who chooses to open and complete negotiations for a purchase; and liability to pay commission does not involuntarily result from negotiations there must be a contract of hiring of services.

26. That verbal evidence cannot be admitted to prove the mandate to sell as well moveable properties as immoveable properties.

The plaintiff's action was for the recovery of \$400 as representing five per cent. commission on the sale to Duquette of defendant's grocery and out fit, situate at the corner of Park avenue and Prince Arthur street. He alleges the following:

(a) Defendant invoked his services to effect the sale. (b) On October 31st 1908, and this before telling defendant of the offer obtained, he informed him that a commission of 5 per cent. was to be charged. (c) Defendant acquiesced by asking the terms of the offer, by acceptance thereof, by urging plaintiff to secure its completion, and by subsequent recognition of the mandate of plaintiff.

The plea denies the asserted agency, declares that plaintiff was acting as the agent and for the profit of the purchasers; denies notice of 5 per cent. commission being payable, and asserts that the plaintiff was so fully representing the purchasers that he induced the defendant to accept 10 cents on the dollar. The plea further sets forth that one Allard, agent for Duquette and Falcon, had an interview with defendant, and was told that if the transaction went through he would receive a gift of \$100. This amount, it is alleged, was tendered before action, and is deposited with the plea. It is prayed that the tender be declared good, and that plaintiff's declaration be, as to surplus, dismissed with costs.

The judgment of the Superior Court (Greenshields, J.) found that defendant had never placed the property in plaintiff's hands for sale; that the acceptance of the written offer did not constitute a mandate in favor of plaintiff; that there was no usage which created, under the circum-

contrary was not admissible. We concur in that belief. An owner of property, whether movable or immovable, who stances, liability to pay a commission, and that the plea was established.

This judgment was confirmed in Court of Review.

*Sir C. P. Davidson, C.J.*—"Defendant was called to the box by his adversary. It appears that he, during a casual conversation, spoke of having bought a property in the country and of its being his intention to sell out his city grocery business. A few days later Allard, an employee of plaintiff, had communication and an interview with defendant. He professed to have a purchaser en main. Defendant said if you effect a sale I will make you a gift of \$100. Duquette and Falcon were, thereupon, produced. Negotiations with them followed. An inventory was made. Defendant swears that Allard bargained in the interests of the would-be purchasers and induced him to lower his price from par on the dollar to 70 cents.

"After the bargain had been completed defendant was told by plaintiff that he owed a commission, and a futile attempt is made to have him admit that he thereupon promised to pay. He declares that he would never have sold at the price he did had he supposed that \$400 was to be deducted from the amount accepted.

"It is his further assertion that his belief was throughout that plaintiff was acting for and in the interests of the purchasers.

"The court held that attempted verbal evidence to the makes known, or in answer to inquiries states that he is ready to sell, does not thereby create an agency in favor of any person who chooses to open and complete negotiations for a purchase. Liability to pay commission does not involuntarily result. There must be a contract of hiring, for in these matters the person who, of his own motion, con-

cerns himself with the matter, and especially if he sees to break down the stated price, may well carry on negotiations in the full belief that what he is to receive is without deduction for commission.

"Effort is made to establish that, in largest measure, the custom is not to exact a written contract for payment of commission. Witnesses for the defence swear to the contrary. It is obvious from the general tenor of the evidence that in many cases a writing is not pressed for because of fear that the vendor would refuse to commit himself.

"Pretension exists that that there was no tender preceding the action. The evidence in this respect, made by defendant, stands uncontradicted. The precise form of the tenor is not of much importance in view of the absolute refusal of plaintiff to accept \$100.

"Suits of this character are plentiful. The largest proportion of them disclose that the party sought to be charged never imagined that the agent was acting otherwise than on behalf and on the interests of the buyer. We are to confirm with costs

*J. A. Bernard, attorney for plaintiff-appellant.*

*A. Durandean, attorney for defendant-respondent.*

\* \* \*

NOTES.—Voyez les causes de *Gariépy vs Johnson & al*, 17 *R. L. n. s.* 143; *Hébert vs Leroux & Daoust*, 12 *R. L. n. s.* 803; *Dubreuil vs Laberge* 14 *R. L. n. s.* 465; *Lemieux vs Les Ecclésiastiques du Séminaire de St-Sulpice*, 18 *R. L. n. s.* 434, et mes notes sous ces différents rapports.

---

**COURT OF APPEAL**

**Bank.—Stock.—Manager.—Stock operation.—  
“Put” sale.—Nullity.**

---

MONTREAL, 23rd JANUARY 1913.

---

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

---

E. F. COATES & AL vs THE SOVEREIGN BANK OF CANADA

HELD.—10. That a bank has no right to traffic and speculate in its own shares.

20. That it is outside of the duties and of the powers of a bank manager to sell shares of his bank with the conditions that the bank would take them back within a certain delay, at an agreed price, making, thereby, the stock operation called a “put”.

S. R. C. ch. 29, article 146.

The appellants are bankers and financial agents of London, England. The defendant Stuart, general manager of the Sovereign Bank, being, during 1906, in London, proposed to plaintiffs, as agent of the Bank, a conditional purchase of 550 shares subject to a “put” within a year, meaning thereby a right to appellants, as alleged in the declaration, to compel the taking back of the shares at an agreed price, the purpose being to interest appellants in disposing of the stock, and to enable them to represent to others desiring to purchase that they could return the shares if dissatisfied. The proposition was accepted and appellants

paid respondents £15,595.11 for the shares. Before the expiration of a year respondent's financial condition changed for the worse, the stock being reduced 25%, and it being impossible for appellants to dispose of the shares at \$138.00, they determined to exercise their right to "put" them back; and within a year from the date of the agreement frequently tendered and offered to retransfer the shares to Stewart, but Stewart refused, claiming that in the transaction he represented the Bank.

The appellants took an action *en répétition de l'indu* claiming that except under the arrangement entered into, appellants were not indebted to the Bank or Stewart and received no consideration for the payment of the draft; that respondent is bound to take back the shares and are indebted to Appellants in the sum of £15,595.17.11, equivalent to \$75,902.00 currency together with \$550.00 being \$1.00 per share.

The Defendant Stewart did not contest the action. The Bank pleaded in effect as follows: They alleged ignorance of any proposals in connection with the sale of stock, and that any proposals and arrangements made were made by Stewart without their knowledge, consent or authority; that Stewart's transactions were made by him personally; that if any draft was drawn it was for shares sold by Stewart personally, the proceeds being placed to the credit of J. H. Dunn by whom the shares sold by Stewart had apparently been purchased and that the shares were transferred to respondent from Dunn's account; that under the law of England and the law of Ontario the failure of consideration alleged in the declaration was not such as to entitle appellants to recover any amount paid for the shares; they deny that any tender of the shares was ever made, but admit that they always repudiated the transaction entered into by Stewart; that to appellants' knowledge respondents

are prohibited by law from dealing in their own shares, and if any undertaking had been given by Stewart for respondents it would be illegal and invalid and could not be enforced.

The Superior Court dismissed plaintiff's action with general *considérants*.

The Court of appeal has confirmed this judgment.

*Trenholme, J.*—“This court is of opinion to confirm the judgment appealed from. The trial court has not given the special grounds on which its judgment is based; those which have influenced this court are stated in the formal judgment of this court filed herein.

“This court is of opinion that the agreement invoked by appellants was a purely personal one, as appears on its face, between them and Mr. Stewart. He had no authority, expressed or implied, to enter into such a contract on behalf of the bank respondent; such a contract was not only outside the scope of the duties and powers of the manager, but is one which the bank by law was prohibited from entering into, as trafficking in the shares of the bank.

“The bank shares sold by Mr. Stewart to appellants were not the property of the bank, and the bank cannot and could not be called upon to take the shares over and pay to appellants the money they paid for them. The shares have in fact, been resold by appellants, and are not and cannot in any case be tendered to the bank.

“There is no liability on the part of the bank to pay the price of the shares to appellants, as the bank did not receive or profit by the price.”

*Meredith, Macpherson, Hague & Holden, attorneys for appellants.*

*A. W. Atwater, counsel.*

*Lafleur, MacDougall, Macfarlane & Pope, attorneys for respondent.*

**COUR DE REVISION**

**Louage des choses. — Privilège du locateur. —  
Droit de suite. — Enlèvement des effets. —  
Possession.**

---

MONTREAL 14 avril 1913

---

**TELLIER, DE LORIMIER, GREENSHIELDS JJ.**

---

LOUIS HOLSTEIN vs MAX KNOFF, HERITIERS DE G. C  
DE GASPE, MIS EN CAUSE, ET THE NEW YORK  
SILK WAIST CO. LIMITED, INTERVENANTE.

JUGÉ.—1o. Que pour faire perdre au locateur son droit de saisir, par droit de suite, les effets sujets à son privilège, dans les huit jours qui suivent leur enlèvement, il n'est pas nécessaire qu'il y ait eu déplacement physique, mais que le changement de possession suffit.

2o. Qu'ainsi lorsque le locataire vend ses meubles sujets à ce privilège à celui qui le remplace dans les lieux loués, et que celui-ci reste plus de huit jours en possession de ces effets, le locateur ne peut plus exercer son droit de suite.

Code civil, article 1623 C. c.

L'action était une saisie gagerie intentée sur un bail du 1er de mai 1910, à raison de \$75.00 par mois. Le demandeur, locateur, allègue que le défendeur a pris possession des lieux loués à la susdite date et qu'il les a occupés jusqu'au 2 mai 1911, à laquelle date la mise en cause en a pris possession. Il réclame \$225.00 de loyers pour février, mars et avril 1911. Le bref de saisie gagerie daté du 8 mai a



été signifié au défendeur et la saisie a été pratiquée le lendemain entre 9 et 10 heures du matin. Le défendeur et les mis en cause ne contestèrent point l'action.

L'intervenante allègue qu'elle a pris possession des mêmes lieux au 1er mai 1911 en vertu d'un bail authentique; qu'elle est propriétaire des effets saisis qui sont en sa possession depuis le 1er de mai jusqu'au 12 mai, date de son intervention; que la saisie est illégale ayant été faite après les délais légaux, savoir, 8 jours après leur enlèvement, (C. c. art. 1622). Sur une demande de particularités, l'intervenante donna les détails de ses titres de propriété. Elle était devenue propriétaire le 1er de mai 1911 par suite de différents achats faits des nommés Schlesinger.

Le demandeur contesta cette intervention alléguant qu'il avait un privilège sur ces effets qui avaient appartenu en grande partie au défendeur lequel les avait vendus en bloc aux dits Schlesinger, employés de l'intervenante, qui les avait transportés à cette dernière; que ces ventes étaient nulles et ne pouvaient être opposées au demandeur; que les effets n'avaient pas été déplacés et étaient restés en la possession du défendeur qui était à l'emploi de l'intervenante.

La Cour Supérieure a maintenu l'intervention et a annulé la saisie gagerie par droit de suite.

La Cour de Révision a confirmé ce jugement.

*Greenshields, J.*—“It should be first observed that the plaintiff does not pray for the annulment of the sale from the defendant to E. & O. Schlesinger, nor for the annulment of the sale from the latter to the intervenant, so that whatever judgment may be rendered upon the present pleadings, these sales, if proven to have existed, cannot be set aside and must stand; the consequences being, that although the judgment might hold that the plaintiff had not lost his privilege on the goods, the judgment must, how-

ever, hold as did the judgment a quo; that the goods were sold to the intervenant and the intervenant was the proprietor of the goods at the time of the seizure; and further it must be remarked, that, with respect to some of the goods, at least, viz.: 60 assorted waists, were never the property of the defendant, and were never in the premises while the defendant occupied the same, but were manufactured by the intervenant after it took possession of the premises on the first of May; six pieces of bleached cotton seized were bought from the Wabasso Cotton Company, and one bale of cotton was bought from Schlesinger Bros., Limited, and 23 pieces of lace goods were bought from others, and never were the property of the defendant, and never were in the leased premises while the defendant was in possession.

“Now the facts may be briefly stated as follows: The plaintiff had a lease from the deBeaujeu Estate. In this lease there was a prohibition to sublet, but, nevertheless, the plaintiff did sublet the premises on the 23rd of February, 1910, to the defendant, for one year from the first of May, 1910, and the defendant occupied the premises and had certain goods in these premises which were subject to the landlord's privilege, and there is no doubt that exception being made of the goods which I have just mentioned, these goods were in the leased premises on the first day of May, 1911, and were subject to the landlord's privilege on that date, and if that privilege was lost to the plaintiff, it was lost by the lapse of time, or the operation of law, or the happening of some other event.

“Now, on the 25th of March, 1911, while the lease from the plaintiff to the defendant was in full force and effect, and the defendant was in full possession of the premises, a lease was entered into directly by the deBeaujeu estate and two persons, viz.: the defendant and Edward Schlesinger,

carrying on business under the name of the New York Waist Manufacturing Company; the lease was for a period of three years, commencing on the first of May, 1911. Subsequently, the intervenant was incorporated, and Schlesinger became its manager, and the defendant became its employee.

"Before the first of May, the defendant sold to one or other, or both of the Schlesingers, a considerable part of the goods he had in the premises, at least, he sold the goods seized with the exception of what I have mentioned. These goods, it should be observed, were either goods or machinery for the carrying on of the business of the defendant, and necessary for the carrying on of the business which the intervenant appears to carry on. Schlesinger sold these goods to the incorporated company, the intervenant, and the goods were never moved.

"Now it is clear from the proof that at least on the first of May, if not previous to the first of May, the defendant surrendered all his rights to the goods and to the premises, and it is equally clear that the intervenant entered upon the premises in virtue of a lease from the deBeaujeu estate; took possession of the premises as lessee, and took possession of the goods, as purchaser.

"So that on the first of May, we have this condition of affairs existing. The defendant had abandoned the premises, and had sold his goods; the intervenant had taken possession of the premises and had taken possession of the goods, and was the owner of all the goods in the premises.

"The plaintiff did nothing until the 9th of May, when he issued a *saisie gagerie par droit de suite* and seized all the goods without putting the intervenant in the case either as defendant or *mis en cause*, and alleging the existence in favor of him as landlord of a privilege on the goods.

"On the morning of the 9th of May, did such privilege

exist? Of course the landlord's privilege is not created by the agreement of the parties, but is created by the operation of law, and if by law something must be done to conserve that privilege within a certain time, I take it that it is fatal to the privilege if the thing is not done within the time specified by law.

"Now I admit that the matter is not free from difficulty. Art. 1623 of our Code reads as follows: "In the exercise of the privileged right the lessor may seize the things which are subject to it upon the premises, or within eight days after they are taken away. If the things consist of merchandise they can be seized only while they continue to be the property of the lessee."

"It might be urged that the article contemplated or intended, that the privilege would exist until such time as there was an actual physical moving, even though a third party had become the lessee of the premises, and had bought the goods in good faith, and paid for them; but I cannot believe that where a sub-tenant has a lease from the principal tenant which expires on the 30th of April, as did this lease, and where a third party leases the premises from the proprietor, his lease to take effect from the first of May, and he does enter upon and take possession of the premises, and at the same time, or previous to that, buys some of the goods of the sub-tenant, that the privilege in favor of the principal tenant as against his sub-tenant extends beyond the eight days as against the purchaser in good faith, legally in possession of the premises in virtue of a lease with the proprietor.

"I believe that it is a constructive taking away, as contemplated by the law, and I believe the lapse of the eight days is a complete destruction of the privilege.

"If it is necessary that the purchaser should cause an actual physical removal of the goods from the leased pre-

mises, then no person who had leased, say a factory, and taken possession, could buy any machinery or tools in that factory and ever escape or be relieved from the privilege until the debt was paid or extinguished by prescription. This I cannot believe was the intention of the law, nor is it the spirit of our law, and I should confirm the judgment.

*Emmans vs Savage, 24 S.C., p. 104, Mathieu, J.*—"In this case the tenant placed his goods in store with his landlord, to guarantee rent due. The lessee was not the owner of the goods; it was held that there was no valid pledging, the pledger not being the owner, and it was further held that though the landlord was in possession of the goods yet he lost his privilege by not issuing *saisie gagerie* in eight days."

*Dessaulles & Garneau, avocats du demandeur.*

*Perron, Taschereau, Rinfret & Genest, avocats de l'intervenante.*

\* \* \*

NOTES.—The lessor loses his right to seize by process of *saisie-gagerie* the things which are subject to his privilege, after the expiration of eight days from their removal from the premises, even if the things have been fraudulently given in pledge by the lessee. *S. C. 1895, Doherty, J., Cuddy vs Kawn & Thomas, 2. j. b. 9 S. C. 32.*

Le privilège du locateur cesse lorsque ce locateur n'a pas fait saisir les meubles qui garnissaient les lieux loués dans les huit jours après leur déplacement, et ce alors même que le locataire, non propriétaire de ces effets, les aurait remis au locateur à titre de gage, et le véritable propriétaire de ces effets peut les saisir—revendiquer entre les mains du locateur.

Dans l'espèce, un marchand, à qui les meubles ont été confiés en dépôt, doit être considéré comme le dépositaire de ces meubles et peut réclamer du propriétaire des meubles la valeur de tel dépôt. *C. N. 1903, Emans vs Savage & Fraser & al. R. J. Q. 24 C. S. 105.*

**COUR SUPERIEURE****Courtier en Immeuble.— Commission.— Preuve testimoniale.— Quasi-contrat.**

---

MONTREAL 10 février 1913

---

CHARBONNEAU J.

---

A. DUDEMAINE v. Jos PELLETIER.

Jugé.—1o. Que le mandat de vendre un immeuble quand il est tacite forme un quasi-contrat et qui peut être prouvé par témoins.

2o. Que lorsqu'un courtier d'immeubles est chargé verbalement de vendre une propriété et qu'il trouve un acheteur qui de fait achète l'immeuble au prix convenu, il a droit, comme valeur de ses services, *quantum meruit*, à la commission de deux et demi pour cent, suivant l'usage du commerce: et il peut prouver sa réquisition, ses pas et démarches et la valeur de ses services, par témoins.

*Code civil, articles 1735, 1736.*

Le demandeur, agent d'immeubles, réclame du défendeur \$375.00 comme commission pour lui avoir vendu sa propriété immobilière, à Montréal. Il allègue que le défendeur lui a confié verbalement son immeuble pour le vendre; qu'à la suite de ses pas et démarches, la propriété a été vendue le prix convenu; que suivant l'usage du commerce, et suivant le *quantum meruit* des services rendus, il a droit à une commission de deux et demi pour cent, soit les \$375.00 qu'il demande.

Le défendeur a plaidé par une dénégation générale; il

nie toutes les allégations, à l'exception de celle du fait de la vente.

La Cour Supérieure a maintenu l'action par le jugement suivant :

“Considérant que le demandeur a prouvé qu'à la demande du défendeur il a cherché des acquéreurs pour l'immeuble en question et qu'il a finalement trouvé le nommé Leclerc qui a acquis la propriété du défendeur au prix de \$15,000.00 prix qui était supérieur à celui dont il avait été question dans les instructions originaires données par le défendeur au demandeur relativement à la vente de cet immeuble ;

“Considérant que la valeur des services du demandeur en rapport avec cette vente a été prouvée être de 2½ pour cent ;

“Condamne le défendeur à payer au demandeur la dite somme de \$375.00 avec intérêt depuis l'assignation et les dépens.”

*Charbonneau, J.*—“Une question de validité de la preuve verbale en ces matières s'est soulevée au cours de l'enquête et toute la cause en dépend, puisque l'objection, qui a été faite par le défendeur, a été réservée.

“Le courtier en immeuble peut-il prouver verbalement les faits allant à établir que comme tel courtier il a fait les pas et démarches voulus pour assurer la vente? Notre article 1735 C.C. définit le courtier: “Celui qui exerce le “commerce ou la profession de négociier entre les parties “les achats, ventes ou autres opérations licites.” Apparemment ce serait un commerce ou une profession. Quand est-ce commerce? Quand est-ce profession? Je serais fort empêché de le dire. Mais que l'on considère l'agence d'immeuble comme commerce ou comme profession, il me semble que les mêmes règles de preuve peuvent s'appliquer à son mandat dans les deux cas. Il y a telle chose dans le mandat

facite ou quasi-mandat, qui ne peut se prouver que par l'assentiment implicite de celui qui l'a confié, et cet assentiment ne peut être établi que sur des faits, conséquemment ne peut être prouvé que par témoins comme tous les autres quasi-contrats. C'est une espèce de *negotiorum gestio*, à cette différence près que le mandant dans l'espèce aurait eu connaissance du fait que le mandataire aurait assumé la gestion de l'affaire. Or, d'après l'article 1046 C.C., ce quasi-contrat oblige le quasi-mandant vis-à-vis des tiers et vis-à-vis du quasi-mandataire, pourvu que l'affaire ait été bien administrée. A plus forte raison doit-il être obligé, si ce quasi-mandat a été assumé à sa connaissance et de son consentement.

“Le quasi-contrat peut toujours être prouvé par témoin ; c'est de son essence. Le quasi-bail de maison par occupation se prouve par témoin quelle qu'en soit la valeur ; le quasi-bail d'ouvrage résultant du simple fait que le travail a été fait pour le bénéfice du locataire des services, tous les quasi-mandats professionnels, emportant rémunération résultant du fait que les services ont été rendus, sont formés et constituent une obligation par ce simple fait, qui ne peut être prouvé autrement que par témoin. Pourquoi le quasi-mandat de l'agent d'immeuble, qui n'a pas de contrat écrit, mais qui procure au vendeur le même bénéfice que si ce contrat existait, n'aurait-il pas droit à une rémunération, et si le lien de droit s'est formé par le seul fait des services rendus ou de l'ouvrage fait et de la connaissance et acceptation tacites du principal, qui en bénéficie, pourquoi la preuve de ces deux faits ne pourrait-elle pas être faite par témoin tout comme dans le cas de l'ouvrier, qui ferait des réparations à cette même maison à qui, il me semble, on n'a jamais contesté le droit de faire la preuve de son travail et de la valeur de ce travail, quel que soit le montant de la réclamation ?



“Dans l'espèce, le demandeur ne poursuit pas en vertu d'une stipulation, mais simplement comme *quantum meruit* c'est-à-dire qu'il réclame la valeur de services qu'il a rendus en sa qualité d'agent ou courtier en immeuble.

“Si d'après l'usage, cette profession ou ce commerce est reconnu comme devant être rémunéré, le principal est tenu de payer la rémunération ou commission, ce qui d'ailleurs est exprimé formellement dans l'article 1736 C.C. Maintenir que le courtier, le facteur ou l'agent ne peut prouver que par écrit ou commencement de preuve par écrit le fait de la vente et de l'assentiment de son principal, qui lui donne droit à sa commission serait rendre impossible la plupart des transactions commerciales, qui, de nos jours, se font par ces intermédiaires. Mais on a dit de la part du défendeur que la vente d'un immeuble n'était pas un commerce. Il ne me paraît pas nécessaire d'entrer dans la discussion de ce point dès que l'on peut prouver généralement le fait des services professionnels ou commerciaux, qui ont été rendus et de la connaissance du principal, ce qui suffit pour donner droit au courtier de se faire indemniser. Les précédents, qui ont été cités à l'audition contre la doctrine maintenant adoptée me paraissent avoir été rendus dans des espèces différentes. Prenant par exemple la cause de *Lemieux vs Le Séminaire de St-Sulpice*. (1) J'y trouve que l'appelant Lemieux s'était représenté par écrit comme l'agent des personnes, qui voulaient se porter acquéreurs de la propriété, personnes dont il ne disait pas même les noms. La présomption, qui ressort de ce fait serait qu'il était l'agent des acheteurs et non pas l'agent du vendeur. C'est ainsi du reste qu'il a été traité par le représentant du vendeur dans cette transaction. Dans l'espèce actuelle, le défendeur savait que le demandeur était dans le commerce du courtage en immeuble; il a admis lui avoir

(1) 3 D. L. R. 639; 18 R. L. n. s. 434.

confié une première fois la vente de la propriété en question moyennant une commission, qui ne devait être payée qu'à même le surplus de \$15,000.00.

"Admettant la légalité de cette preuve, il ne restait qu'à donner jugement au demandeur, car les faits sont bien établis."

*Loranger, Loranger & Prudhomme, avocats du demandeur.*

*Taillon, Boivin & Morin, avocats du défendeur.*

\* \* \*

NOTES.—Cette décision paraît être contraire à la jurisprudence établie par plusieurs jugements. Toutefois, il y a bien des décisions d'espèces. La présente cause a été portée en Cour de Révision où cette question devra être nécessairement débattue.

V *Massicotte vs Poissant*, 14 R. L. n. s. 501; *Langlois vs Berthiaume*, page 367 ci-dessus, et mes notes sous ces rapports.

---

### COUR D'APPEL

#### Action possessoire.— Trouble. — Secundum.— Allegata et probata.

MONTREAL, 3 NOVEMBRE 1912.

---

ARCHAMBAULT J. C., TRENHOLME, LAVERGNE,  
GÉRAVAIS ET CARROLL JJ.

---

AURELE VIAU vs JOSEPH SAUVE

Jugé.—1o. Qu'un demandeur ne peut réussir que suivant la règle *secundum allegata et probata*.

2o. Que, dans une action possessoire le demandeur qui allégué avoir été troublé dans la possession d'un lot de terre décrit dans sa déclaration comme étant le numé-

---

# JUST OUT

## Quebec Practice Reports

TEN YEARS INDEX

---

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

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

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

---

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

\$7.50

---

**JEAN GUAY**

**INGENIEUR CIVIL**

**No. 111 COTE DE LA MONTAGNE,**

**QUEBEC.**

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

---

---

**1 VOL. IN-8 DE 500 PAGES.**

**PRIX RELIÉ ½ CHAGRIN \$7.50**

**NOUVEAU FORMULAIRE**

**DES**

**ACTES DES NOTAIRES**

**DE LA**

**PROVINCE DE QUEBEC**

**PAR**

**J. GERMANO, Notaire à Montréal.**

**VU ET APPROUVE PAR**

**L. BELANGER ET P. C. LACASSE, Notaires à Montréal.**

*Le Nouveau Formulaire des Actes des Notaires de la Province de Québec récemment publié, semble indispensable à tous les Notaires qui se préoccupent d'attirer l'attention sur la bonne rédaction des pièces et contrats qu'ils reçoivent la charge de rendre authentiques.*

On a longtemps cru que la forme des écrits publiés était sans importance et n'exigeait aucun soin, et trop généralement, il faut le dire, l'habitude est revenue de se borner à des documents manquant absolument des qualités essentielles pour des pièces de cette nature: la concision et la clarté.

L'ouvrage actuellement offert aux notaires de la province de Québec, aidera puissamment à éviter ces résultats, au plus haut point dommageables, en leur permettant d'apprendre à s'exprimer sans équivoque, sans malentendu, tout en n'excluant pas de leurs rapports une certaine élégance.

Les formules du nouveau modèle sont publiées d'après l'ordre des articles du Code Civil du Bas Canada, dont chacune d'elles porte le numéro. Cette méthode a pour effet: 1° de faciliter les recherches; 2° de garantir que le choix du modèle est exact; 3° de présenter des projets d'actes que l'on ne rencontre dans aucun des formulaires précédemment parus.

**Wilson & Lafleur, Limitée**

**EDITEURS DE LIVRES DE DROIT, RELIEURS, ETC.**

**1719 RUE ST-JAQUES, MONTREAL**