

## The Legal News.

VOL. IV. NOVEMBER 12, 1881. No. 46.

### RULES OF PROFESSIONAL CONDUCT.

"Young Advocate" writes as follows:—

"To the Editor of the LEGAL NEWS.

"DEAR SIR,—I wish to obtain standard information as to two points of professional conduct. In the first place, when should a lawyer refuse a case? Secondly, when is he justified in asking for one? I have heard many contradictory opinions on both heads, and, though for this reason compelled to frame rules for myself independently, I should like to correct them in accordance with received usage. With regard to refusing cases I have concluded that the machinery of law exists for the sole purpose of healing disputes, of harmonizing society and of furthering justice, and to these ends that a lawyer should refuse any claim which is manifestly unfounded or criminal, but that if his client may reasonably hold his claim correct, though from merely personal grounds the lawyer considers it not so, the latter is bound to present, with all his resources and legal machinery, the client's view. As to asking for cases I have made three temporary rules where I think there is justification: the case of a close personal friend under exceptional circumstances; that of a creditor to whom one owes a large debt; and that of an important corporation. Please criticize and oblige."

Opinion has differed somewhat on the first point, but there can be little practical difficulty in determining the course which should be followed. A lawyer is not justified in refusing to defend an accused person merely because he thinks or knows him to be guilty; but he should not, under such circumstances, even in the most indirect way, express to the jury his belief in the innocence of his client. In the civil courts, a lawyer should refuse to give his advice or to act as counsel in a case which he sees is intended to blackmail, or to harass, or wrong the defendant. The exercise of his profession, or the profit he may derive from it, or even his client's interest, is no excuse for committing an immoral act.

The second question of our correspondent, when is a lawyer justified in asking for a case, may be answered in one word: Never! The supposed exceptions we cannot admit. If a "close personal friend" does not think highly enough of "young advocate" to intrust him voluntarily with his business, the friend may be placed in a very embarrassing position by a personal appeal. Still worse is the solicitation of a creditor for business. This would justify "young advocates" in importuning their tailor or bootmaker, who often may be their largest creditor. With reference to companies, we have always thought that the canvassing of such bodies, or rather their directors, for the patronage at their disposal, is a departure to be regretted from the traditions of the profession of advocacy.

### ADVOCATE AND ASSIGNEE.

To the Editor of the LEGAL NEWS:

SIR,—I have been requested to enquire through the LEGAL NEWS if it is in conformity with the rules and discipline of the bar that one should carry on the two-fold and I dare say, very profitable business of assignee to insolvent estates and advocate at the same time, a conspicuous example of which will be seen by the enclosed copy of advertisement.

The convenience of combining the two, from a business point of view cannot be doubted, but its fairness is very questionable.

Yours truly,

ADVOCATE.

[Our correspondent is hypercritical. The office of assignee is virtually extinct, nearly two years having elapsed since the abrogation of the Insolvent Act. It would be hard to debar a gentleman from the practice of his profession merely because he continues to represent a few estates which have not been completely wound up.—Ed. LEGAL NEWS.]

### CIVIL PROCEDURE IN QUEBEC.

To the Editor of THE LEGAL NEWS:

SIR,—The Province of Quebec being in labor of some improvements in its legal procedure, it behoves the profession to give a helping hand in such a difficult and important task Ex-Judge Loranger having been entrusted with the work of overhauling the existing system,

he will, we are sure, be grateful for any useful suggestion. We may avail ourselves of the efforts presently made by the English judges to improve the whole system of British procedure, including barristers' process *coram iudice*, conveyancing, solicitor and attorneys' agency, in fact the whole machinery of the law and its ramifications. Our Legislature did not aim at such a vast object, and we are not sorry for it. The practice of the different branches of the law is here so distinct, as regards lawyers and notaries, that one class of practitioners would not think of interfering with the other. But, limited as is the work devolving on Judge Loranger, it is still too much for a man to perform. It was very wise to set one man at work to prepare a canvass for a body of specialists to consider; but Judge Loranger cannot be expected to do more. In England the whole Bench has been called upon to perform the duty of amending and consolidating the laws of procedure; and the draft of their work was published *in extenso* by the *Times*, in October last. On account of the vast difference which exists between the procedure before the English Courts and the Courts of our Province, there may perhaps be little profit to be derived from the study of the new rules of procedure prepared for the British Courts, though we are confident that greater simplicity might be reached by a full comprehensiveness of the subject in different countries; but we refer to the work now being done in England to show how important it is found, in a country so well trained as England is, in every department of public life, to entrust such a work to a large and best informed body of men. We would, therefore, suggest that during the next session all the judges be constituted a regular Board to take into consideration the suggestions of Judge Loranger, and reduce them and their own views into form for legislative enactments. The judges should be induced, by liberal remuneration, to undertake these functions during the next summer vacation.

In order to show to what results the study of comparative jurisprudence may lead, we have seen lately that it is suggested in England to limit the jury trials to the very cases where they are admitted in our Province, such as defamation, seduction, false imprisonment, malicious prosecutions, breaches of promise of

marriage, &c., although some minds of antiquated pattern look upon this innovation as the death knell of jury trial.

What we want here is more flexibility in the doings of our Courts. In questions engrossing public interest and involving difficult legal problems, our judges, both in the original and appellate jurisdictions, should have the power of bringing together a large number of judges to sit together, as they do in England. Subjects of trifling import are, by our Code of Civil Procedure, required to be brought only before the Court *in banco*, when it would suit all parties to go before a Judge in Chambers. In this respect, the old system of *Enquête* has not lost its prestige, on account of its pliancy. Many resort to it as an escape from the unavoidable inconvenience of waiting for trial, with numbers of witnesses, sometimes from a distance. As long as speedy justice cannot be administered, it will remain as a remedy for dispatching business.

The system of short-hand writing is distrusted by prudent and careful lawyers, and will be so as long as there are not official phonographers. The present system is objected to on the following grounds: (1.) There is no other responsibility but an object of lucre on the part of stenographers. They do their duty as long as it suits them. One case is interfered with by another case. They may leave the country with the evidence in their pocket, or keep it any length of time. (2.) One party is at the mercy of the other, inasmuch as a case may be kept from the deliberations of the judge so long as the evidence on both sides is not put in by the stenographers, sometimes by neglect, other times for fear of not being paid, and in some cases through corrupt motives, which, however, has seldom been the case. (3.) The cost of that mode of evidence is unbearably extravagant, from intrinsic and radical cause; and the length of the evidence is distressing to judges and lawyers. The writers are paid 20 cents per 100 words. The lawyers take them, as they press themselves to do the work, most of the time without knowing their aptitude, their name or their place of abode. When the evidence is wanted, the writer cannot be found, in many instances. When the depositions of witnesses are brought in, judges and lawyers have to read impossible hiero-

glyphics, which, when deciphered, are neither English nor French; and, what is worse, they find sometimes nothing of what the witnesses said; and some cases are known to have been lost, in appeal, for want of evidence which had in fact been adduced. The system of paying so much for 100 words is destroying the whole value of that mode of evidence. The profession has to deal with writers who have no other object than making the most of their profession, at so much per 100 words. Even if the writers should know how to take down the substance of the facts, their interest leads them to put in all the idle conversation and trash going on between a lawyer and a witness. The judge has to read three or four pages to find out *one* fact, and he is worried to desperation when a bushel of paper is brought to him, and he has a needle to find in it. When the case goes to appeal, the whole of that imponderable and volatile matter has to be printed at full costs, and the judges of appeal have to be worried, in their turn, with that airy kind of evidence; and if the case reach the Supreme Court or the Privy Council, in England, the legion of empty words has to be printed over again, carrying all through the same weariness and infliction upon the judges and lawyers, with renewed expense for the parties.

Unless the Government appoint official writers, who will have no interest in crowding records with a useless mass of paper, the system must be given up altogether. In the meantime there is a remedy. The judge might take notes of evidence himself, and this should be done until official short-hand writers are appointed.

This is our quota of suggestions for the present time. D.

## NOTES OF CASES.

### COURT OF QUEEN'S BENCH.

MONTREAL, Sept. 20, 1881.

DORION, C. J., MONK, RAMSAY, CROSS, BABY, JJ.  
EDMOND LAREAU et al. (plffs below), Appellants,  
and LA SOCIÉTÉ PERMANENTE DE CONSTRUCTION JACQUES CARTIER (defdt. below), Respondent.

*Building Society—Purchase of real estate—Ultra vires transactions—Sec. 10 of Cap. 69 C.S.I.C.*

The present appeal was from a judgment of the Superior Court, Montreal, (Torrance, J.) April 30, 1880, dismissing plaintiffs' action.

The judgment of the court below was as follows:—

"The Court, etc....

"Considering that by the terms of the Consolidated Statutes of Lower Canada, chap. 69, s. 10, the defendants were empowered to accept the real estate described in the deed of sale and lease of date 29 January 1874, as a security for the sum of \$2200, to be repaid as set forth in the deed of lease; seeing therefore that the action of plaintiffs is not founded in law;

"Doth reject said motion and plaintiffs' action and demand, with costs distracts to Messrs. Loranger & Co., attorneys for defendants."

The defendants are a body corporate and politic as a building society for raising by monthly and periodical subscription a stock or fund, to enable each member to receive the value of his share therein for the purpose of erecting or purchasing one or more dwelling houses. The society has no power to purchase real property for its own benefit, but may take and hold real estate mortgaged for payment of debts due to the corporation. On the 29th January 1874, by deed of sale, before Frechette, N. P. the *Société de Construction Jacques Cartier* bought from S. & A. Legault for the sum of \$2200, a property situated in the City of Montreal. It was purely and simply a deed of sale, "les vendeurs reconnaissant avoir reçu présente-ment le prix de vente." On the same day the Society leased the same property to S. & A. Legault for twelve years, for the price of \$4356.80, payable in 154 instalments. A promise of sale is also contained in the lease after payment of instalments. In October 1874, S. & A. Legault, transferred and made over to the plaintiffs all their rights and obligations in the deed of lease. It was now claimed by the present action that the sale by Legault to La Société de Construction Jacques Cartier was null and void, said contract being *ultra vires*, not binding on the part of the parties, the society, by the statute, having no power at all to purchase real estate. On the other hand it was contended that defendants were empowered to accept the real estate described in the deed of sale of date 29th January 1874, as a security for

the sum of \$2200 to be repaid as set forth in the deed of lease. Plaintiff held that the deed of sale was an absolute nullity.

*Lareau*, for plaintiffs :—

“ Le chapitre 69 des S. R. B. C. est un statut général qui permet à certaines corporations de se former pour des fins spéciales. Ces corporations ne peuvent avoir des pouvoirs plus considérables que ceux qui découlent de l'acte général à l'abri duquel elles vivent. C'est un principe admis et sanctionné par de nombreux jugements, tant en Angleterre qu'aux Etats-Unis, que les corporations ne peuvent faire que ce que la loi leur permet, au lieu que les individus peuvent faire tout ce que la loi ne leur défend pas. Une corporation ne peut donc faire aucune transaction qui ne découle pas de son acte d'incorporation ou qui s'éloigne du but de sa création. [ *Vide* Brice, *ultra vires*, p. p. 64, 107, 178, 186, 188. L. Rep. 7 H. L. 653; *Payne v. Mayor of Brocon*, 3 H. L. 579.]

“ La décision la plus récente et la plus remarquable sur cette matière a été rendue en Angleterre dans la cause de *Riche v. Ashbury Ry. Carriage, etc. Co*; L. Rep. H. L. Vol. 7, 653, rapportée au long dans Brice à la page 184 et suivante.

“ La cour est donc en présence d'un acte de vente pur et simple; c'est un acte *ultra vires*. La propriété vendue à la société continue d'appartenir aux Legault. La défenderesse ne pourra pas valablement donner un titre de propriété à l'expiration du bail des 12 années. Mais la défenderesse répond : “ Cet acte de vente a été fait en garantie d'un prêt ou “ avance d'argent de \$2,200 conformément à la “ s. 10 du chap. 69 des S. R. B. C.,” et au soutien de cette prétention elle produit une application pour emprunt faite par les Legault. Cet écrit est sous seing-privé. Est-ce là un commencement de preuve par écrit ?

“ Pour qu'il y ait commencement de preuve par écrit trois conditions sont nécessaires, dit Demolombe, [vol 30, p. 129.]

“ Il faut :

1o Qu'il y ait un écrit;

2o Que cet écrit émane de celui auquel il est opposé, ou de celui qu'il représente, ou par lequel il a été représenté;

3o Qu'il rende vraisemblable le fait allégué.

“ En vertu de ces règles, on doit donc écarter de suite du débat la résolution des directeurs

qui n'est l'œuvre ni des Légault, ni celui des demandeurs. C'est absolument et uniquement l'écrit de la défenderesse; et en conséquence cela ne peut en aucune manière constituer un commencement de preuve par écrit.

“ Peut-on en dire autant de l'application pour emprunt? Oui. Cet écrit ne porte pas la signature des Légault [ils ont fait leur marque]; ils n'ont pas rédigé le corps de l'écrit. Peut-on dire que c'est là “ l'œuvre personnelle de celui auquel on l'oppose.”

(*Vide* Dalloz, *Jurisp. du Roy.* vol. 10, p. 131; Sirey, *Code Ann.*, sur l'art. 1347, Nos. 44 et 45; Marcadé, vol. 5, p. 136; Pothier, *Obl.*, No. 806; Larombière, art. 1347.)

“ Cette demande d'emprunt ne peut d'ailleurs être opposée aux demandeurs puisqu'ils ne sont pas les ayants-cause des Legault pour les fins de cet emprunt; ils occupent la position de tiers; et cet écrit qu'on oppose comme commencement de preuve est, à l'égard des demandeurs, *res inter alios acta*.

“ Sur la distinction à faire entre les tiers et ayants-cause;— *vide* : Favard, *vo. ayant-cause*; *Id.* Rolland de Villargues; Laurent, vol. 19, No. 517; Troplong, *Priv. et Hyp.*, II, No. 530; Grenier, II, p. 132; Marcadé, vol. 5, p. 56.

“ La défense se trouve donc sans commencement de preuve par écrit; il ne peut donc lui être permis d'expliquer, dénaturer ou changer la portée de l'acte du 29 Janvier 1874. Cet acte est illégal, parce qu'en faisant cet achat, la Société défenderesse excédait ses pouvoirs. C'est le cas d'une nullité d'ordre public qui n'a pu être ratifié, même par les parties intéressées. La propriété reste donc légalement entre les mains des Legault, et la Société défenderesse est incapable de donner aux demandeurs un titre valable de propriété ainsi que leur bail le promet. Elle doit donc être condamnée à ces fins, et rendre aux demandeurs leurs loyaux coûts.”

RAMSAY, J. This appeal is instituted by the plaintiffs. The action was to set aside a deed of lease ceded to appellants by Sebastien & Antoine Legault, 19th October, 1874, and the sums paid under this lease amounting to \$3,023.40. The respondents, as their corporate name indicates, are a Building Society, and they purchased on the 29th January, 1874, from the Legaults, certain immoveable property, situate in Montreal, for \$2,200. The same day they leased the property

for \$4,356.80 for twelve years to the vendors, the said sum being payable in 154 payments. It was this lease and their rights under it the Legaults transferred to appellants, who now pretend that the Building Society had no right to purchase this property; that the acquisition was *ultra vires*, and consequently that they are not owners of the property, but that the Legaults are owners, and that the payments to the building society are illegal, and that the appellants cannot safely continue to pay to the society. The appellants' pretensions seem to me to be totally untenable. Sec. 10 of cap. 69 C. S. L. C. appears to justify the Building Society in acquiring property *bona fide* for certain objects. The deed of sale does not show any *mala fides*, and the appellants say that there can be no evidence beyond the deed. If that position be true they are estopped from showing the *mala fides*. But the good faith of the whole transaction appears clearly from the two deeds of the 29th January to be within the powers of the Company. The object of building societies certainly is to enable the shareholders to erect dwellings for the shareholders or to purchase real estate. But it was evident that all the shareholders could not be borrowers to the full amount of their shares, and it is equally evident that the shareholders might not want to borrow at all. The society was therefore, perforce, a lending society, and this is especially authorized by sections 10 and 11, which contemplate loans to others than members. Then, as to the form of the deeds, that seems to be perfectly immaterial. Advances are to be secured by "mortgage or otherwise" (Section 1, ss. 2). The society may take and hold any real estate or securities thereon, *bona fide* mortgaged, assigned or hypothecated to the said society, either to secure the payment of the shares subscribed for by its members or to secure the payment of any loans or advances made by or debts due to such society, &c. (Section 10.) See also sections 11 and 13.

Taking this view of the case, it is hardly necessary to enter into an examination of the appellants' argument as to the evidence. The deeds not being unlawful on the face of them, it was for appellants to show that they were not in good faith—that they covered a nullity.

Judgment confirmed.

*Robidoux, Lareau & Lebeuf*, for appellants.

*Loranger, Loranger & Beaudin*, for respondents.

## SUPERIOR COURT.

BEAUHARNOIS, Oct. 7, 1881.

Before BELANGER, J.

BOYD v. WILSON et al.

*Moveables placed on real property—When immovable.*

*Moveable things in order to be considered immovable by destination, must have been placed on the real property by the proprietor, and for a permanency.*

BELANGER, J. Il s'agit d'une saisie revendication des effets suivants: "one engine and boiler, one shaft with two pulleys and two collars, one shaft with one pulley and two flaves, one force pump, one cistern pump, one lot of gas pipes and valves, two milk vats, one curd sink, one cheese press with six screws, thirteen cheese hoops and followers, one whey can, one milk spout, one crane and grab hooks, one curd knife, two strains, two syphons, one filter, one scoop, one skimmer, twenty drying boards, one lot of gas pipes and valves."

Le demandeur repose son droit à la propriété de ses effets, 1o. Sur un bail pour neuf ans par John Cullen à Thomas Bryson, en date du seize Août, 1875, enregistré le dix-huit du même mois, d'un certain terrain y désigné, "with a cheese factory erected on the said piece of ground erected by and belonging to the said lessee, the said lessee being in possession of the same since the first of May last." A la fin de ce bail le locataire doit remettre le terrain dans l'état et condition qu'il se trouvait lorsqu'il en a pris possession, et de plus, "shall have the privilege to remove away from the leased premises all buildings erected on the same by the said lessee, his heirs and assigns during the present lease."

2o. Sur une vente à faculté de reméré par le même Bryson à Andrew Cook du trente Novembre, 1876, et enregistré le premier Décembre de la même année, par lequel acte Bryson vend et transporte à Cook, avec toutefois droit de rachat dans neuf mois à compter du dit acte de vente, le bail ci-dessus mentionné, "with a cheese factory built on said property, steam engine and other machinery belonging to the vendor Bryson, and sold with the said lease, with all and every the members and appurtenances thereto belonging."

30. Sur un acte de vente par Cook au demandeur en date du dix Janvier, 1878, et enregistré le sept Janvier, 1879, du même bail, "with a cheese factory built on said property, steam engine and other machinery belonging to the vendor and presently sold with his interest on said lease."

Les défendeurs de leur côté se prétendent propriétaires de ces mêmes effets saisis revendiqués sur eux en vertu—10. D'un acte de vente et transport avec droit de reméré par le même Bryson à David Strachan en date du vingt-et-un d'Août, 1875, par lequel Bryson a vendu à ce dernier la même manufacture de fromage, avec tous les effets, instruments et machineries servant à son exploitation, et détaillés au dit acte, et par lequel il lui a aussi transporté tous ses droits et intérêt dans le bail par Cullen à Bryson en date du seize Août, 1875, (le bail ci-dessus mentionné.)

20. D'un acte de vente par le même David Strachan à James Strachan en date du six Janvier, 1879, de la même manufacture de fromage, avec tous les mêmes effets, instruments et machineries servant à son exploitation et détaillés au dit acte ainsi que tous ses droits au bail en question.

30. D'un autre acte de vente et transport du vingt-neuf Mars, 1880, par James Strachan aux défendeurs des mêmes choses et du même bail. Puis ils ajoutent qu'ils ont depuis le vingt-et-un d'Août, 1875, tant par eux que par leurs auteurs ci-dessus nommés, toujours eu la possession de la dite manufacture, machineries, etc., et ce en vertu des dits actes.

Le demandeur a répondu généralement. Les parties à l'argument ont respectivement fait reposer le sort de leur cause sur la prétention d'un côté, que la manufacture et les machineries et autres choses en dépendant et saisies en cette cause étaient immeubles, et de l'autre côté qu'ils étaient meubles.

Le demandeur, s'appuyant sur l'article 376 du code civil, prétend que la bâtisse de cette manufacture a pris la qualité d'immeuble dès l'instant de son érection même par Bryson, simple locataire du fonds, cet article déclarant que les fonds de terres et les bâtiments sont immeubles par leur nature, et il prétend que cette bâtisse ne pouvait être transmise à un tiers soit par le locataire Bryson, soit par le

propriétaire du fond, qu'avec les formalités requises pour la transmission des immeubles.

Il a raison en cela suivant Marcadé sur article 518, qui a été copié textuellement par nos codificateurs, et suivant diverses décisions rapportées par Sirey, code annoté sur le même article. Cet auteur et ces décisions expriment clairement l'opinion qu'une bâtisse construite sur un fonds de terre est immeuble par sa nature, quand même elle y aurait été construite par un locataire comme dans le cas actuel, et ce quand même il aurait été stipulé entre le propriétaire et le locataire qu'elle pourrait être enlevée par le locataire à l'expiration du bail, et que cette bâtisse est immeuble par sa nature, non-seulement vis-à-vis le propriétaire du fonds qui peut toujours la retenir en indemnisant son locataire, mais encore vis-à-vis les acquéreurs du locataire même et ses créanciers.

Cela posé, il s'agit maintenant de savoir si les machineries et autres objets saisis revendiqués, et qui se trouvaient fixés dans la dite bâtisse lors de la vente qui en a été faite ainsi que de la bâtisse et du bail d'abord à David Strachan, l'arrière auteur des défendeurs, le vingt-et-un d'Août, 1875, et ensuite vendus par le même Bryson à Cook, l'auteur du demandeur, devaient être alors considérés comme immeubles par destination, c'est ce qu'affirme le demandeur et que les défendeurs nient. On comprend de suite l'intérêt qu'a le demandeur de les faire considérer comme immeubles, et l'intérêt contraire des défendeurs, car si ces choses étaient immeubles la vente qu'en a faite Bryson à Cook, l'auteur du demandeur, le trente Décembre, 1876, a été rendu parfaite par son enregistrement et doit prévaloir sur celle faite par le même Bryson à David Strachan, l'arrière auteur des défendeurs, parceque cette dernière vente quoique de beaucoup antérieure n'a pas été enregistrée, la tradition faite à Strachan n'ayant en semblable cas aucun effet sans l'enregistrement de son acte. D'après cela il est clair que si ces machineries et autres objets étaient immeubles, (par destination bien entendu,) le demandeur devra en être déclaré propriétaire, si au contraire ils doivent être considérés comme étant alors de simples meubles, la possession des défendeurs et de leurs auteurs devra prévaloir, et les défendeurs devront en être déclarés propriétaires, et la saisie revendication et l'action

du demandeur devront en conséquence être renvoyés.

Pour appuyer sa prétention le demandeur invoque les articles de notre code 379 et 380. L'article 379 s'exprime comme suit : "Les objets mobiliers que le propriétaire place sur son fonds à perpétuelle demeure, ou qu'il y a incorporés, sont immeubles par destination tant qu'ils y restent, ainsi sont immeubles sous ces restrictions les objets suivants et autres semblables : 1o. Les presses, chaudières, alambics, cuves et tonnes, 2o. Les ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries et autres usines."

Ainsi deux conditions sont particulièrement requises par cet article pour convertir des objets mobiliers de la nature de ceux mentionnés dans cet article, en immeubles ou les assimiler au fonds auquel ils sont attachés. 1o. Qu'ils y aient été placés par le propriétaire du fonds, et 2o. Qu'ils y aient été fixés à perpétuelle demeure. Or je ne crois pas qu'aucune de ces deux conditions se rencontre dans le cas actuel, car il est clairement établi en preuve que c'est le locataire Bryson, l'auteur du demandeur, et des défendeurs qui a placés ces machineries et autres objets dans la bâtisse en question. Le demandeur ne peut pas même avoir l'avantage de prétendre qu'il l'ignorait, puisqu'il a acheté ces objets mêmes de Bryson comme appartenant à ce dernier et ayant été placés dans la bâtisse en question par le même Bryson. Il savait que Cullen et non Bryson était propriétaire du fonds, et que la bâtisse et les machineries et autres objets y avaient été placés par Bryson.

Le demandeur n'a pas établi suivant moi la seconde condition exigée par cet article, savoir que les objets ont été placés sur le fonds à perpétuelle demeure ; comme je l'ai dit et comme le demandeur est forcé de l'admettre, ces objets ont été placés dans la bâtisse par le locataire Bryson. Le demandeur ne pouvait l'ignorer lorsqu'il les a achetés, parceque le fait ressort même de son contrat d'achat et de celui de son auteur, Cook. Or, il n'est pas à supposer que Bryson, un simple locataire, eut eu l'intention de placer ces objets sur un fonds ne lui appartenant pas, à perpétuelle demeure ; je ne le pense pas ; et le demandeur et son auteur eux-mêmes n'ont pu le croire un instant puisqu'ils savaient que Bryson n'avait loué que pour un temps limité, et qu'ils ont acheté ces mêmes objets de

lui avec l'intention évidente de les enlever et non de les laisser au propriétaire du fonds.

Mais, dit le demandeur, c'est vrai que ces objets ont été placés par un locataire à ma connaissance même, mais ils ont été placés à fer et à clous, et cela est suffisant pour faire présumer, en loi, qu'ils y ont été placés, à perpétuelle demeure.

En lisant l'article 380, aussi invoqué par le demandeur, et qui s'exprime comme suit :—"Sont censés avoir été attachés à perpétuelle demeure les objets placés, par le propriétaire, qui tiennent à fer et à clous, qui sont cellés en plâtre, à chaux, ou à ciment, ou qui ne peuvent être enlevés sans être fracturés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés." Il me semble, et il me paraît même claire que cet article n'établit cette présomption que pour le cas où semblables objets ont été placés ainsi par le propriétaire, et non par un locataire ; qu'ils avaient été placés à fer et à clous, cela ne détruit pas la présomption qu'ils ont dû l'être pour un temps limité. S'ils l'ont été par un locataire, dans ce cas, le propriétaire peut bien, en vertu de l'article 1640 qui sert à régler les rapports du locataire et du propriétaire, retenir les objets en en payant la valeur, mais non pas parcequ'ils sont devenus immeubles, comme le fonds auquel ils sont attachés, mais seulement à raison des dispositions spéciales de la loi réglant les droits et obligations des locataires et locataires entre eux. Ce dernier article n'a pas l'effet de changer la nature des meubles en immeubles comme ceux cités plus haut, mais seulement, comme je viens de le dire, de déterminer les droits et obligations respectifs des locataires et locataires en semblable cas, et il n'a pas l'effet de modifier en rien les articles 379 et 380 quant aux conditions requises pour convertir un meuble en immeuble par destination.

D'après ces raisons, je suis de l'opinion que les objets en question étaient, lors des ventes en question et ce vis-à-vis des parties en cette cause, de simples meubles, et que, conséquemment, le titre des défendeurs à ces meubles, suivi de la tradition et possession, doit prévaloir sur celui du demandeur qui n'a pas été suivi de tradition. L'action du demandeur et sa saisie revendication sont en conséquence renvoyés et mises de côté quant à tous les objets saisis et revendiqués, à l'exception, toutefois, de l'engin qui n'a pu être compris dans la vente à David

Strachan, l'arrière auteur des défendeurs, car il est prouvé qu'il n'a été placé dans la bâtisse en question que longtemps après.

L'action et la saisie revendication sont maintenues, mais quant à l'engin seulement et elles sont déboutées quant au reste, chaque partie payant ses frais.

*J. J. Maclaren*, for plaintiff.

*D. L. McCormick*, for defendant.

#### AGREEMENTS BETWEEN ATTORNEY AND CLIENT.

MASSACHUSETTS SUPREME JUDICIAL COURT, October 10, 1881.

ACKERT v. BARKER.

An agreement between an attorney, employed to collect an account, and his client, that the former is to receive as compensation for his services one-half of the sum collected, is unlawful in Massachusetts.

Contract for money had and received, to recover \$1,000, collected by an attorney at law. The defendant contended that he had a right to retain one-half of the amount received, by virtue of an agreement to that effect with the plaintiff, his client, in consideration of professional services rendered by him in collecting said sum. The defendant testified to such an agreement; and that he was not to be responsible for any of the expenses of collection.

The judge ruled that the agreement was unlawful. The jury returned a verdict for the plaintiff for \$808, and the defendant alleged exceptions.

GRAY, C. J. The defendant's answer and bill of exceptions, fairly construed, show that the agreement set up by the defendant was an agreement by which, in consideration that an attorney should prosecute suits in behalf of his client for certain sums of money, in which he had himself no previous interest, it was agreed that he should keep one-half of the amount recovered in case of success, and should receive nothing for his services in case of failure.

By the law of England from ancient times to the present day such an agreement is unlawful and void for champerty and maintenance, as contrary to public justice and professional duty, and tending to speculation and fraud, and cannot be upheld, either at common law or in equity. 2 Rol. Ab. 114; Lord Coke, 2 Inst. 208, 564; Hobart, C. J., *Box v. Barnaby*, Hob. 117 a; Lord Nottingham, *Skapholme v. Hart*, Finch, 477; S. C., 1 Eq. Cas. Ab. 86, pl. 1; Sir

William Grant, M. R., *Stevens v. Bagwell*, 15 Ves. 139; Tindal, C. J., in *Stanley v. Jones*, 7 Bing. 369, 377; S. C., 5 Moore & Payne, 193, 206; Coleridge, J., *In re Masters*, 1 Har. & Wall. 348; Shodwell, V. C., *Strange v. Brennan*, 15 Sim. 346; Lord Cottenham, S. C. on appeal, 2 Coop. Temp. Cottenham, 1; Earle, C. J., *Grell v. Levy*, 16 C. B. (N. S.) 73; Sir George Jessel, M. R., *In re Attorneys & Solicitors' Act*, 1 Ch. D. 573.

It is equally illegal by the settled law of this Commonwealth. *Thurston v. Percival*, 1 Pick. 415; *Lathrop v. Amherst Bank*, 9 Metc. 489; *Sweet v. Poore*, 11 Mass. 549; *Allen v. Hawks*, 13 Pick. 79, 83; *Call v. Catef*, 13 Metc. 362; *Rindge v. Coleraine*, 11 Gray, 157, 162; 1 Dane Ab. 296; 6 id. 740, 741. In *Lathrop v. Amherst Bank*, the fact that the agreement did not require the attorney to carry on the suit at his own expense was adjudged to be immaterial. 9 Metc. 492. In *Scott v. Harmon*, 109 Mass. 237, and in *Tapley v. Coffin*, 12 Gray, 420, cited for the defendant, the attorney had not agreed to look for his compensation to that alone which might be recovered, and thus to make his pay depend upon his success.

The law of Massachusetts being clear, there would be no propriety in referring to the conflicting decisions in other parts of the country. If it is thought desirable to subordinate the rules of professional conduct to mercantile usages, a change of our law in this regard must be sought from the Legislature and not from the courts.

The defendant, by virtue of his employment by the plaintiff, and of his professional duty, was bound to prosecute the claims intrusted to him for collection, and holds the amount recovered as money had and received to the plaintiff's use. The agreement set up by the defendant that he should keep one-half of the amount, being illegal and void, he is accountable to the plaintiff for the whole amount, deducting what the jury have allowed him for his services and costs. *In re Moshers and Grell v. Levy*, above cited; *Pearce v. Beattie*, 32 L. J. (N. S.) Ch. 734. Of *Best v. Strong*, 2 Wend. 319, on which the defendant relies as showing, that assuming this agreement to be illegal, the plaintiff cannot maintain this action, it is enough to say that there the money was voluntarily paid to the defendant with the plaintiff's assent, after the settlement of the suit by which it was recovered; and it is unnecessary to consider whether, upon the facts before the court, the case was well decided.

Exceptions overruled.