

OK.

VOL. XX.

JUILLET 1914

No. 7

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 Légale*"
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, *Étude du droit*, p. 12).

WILSON & LAFLEUR, Limitée, Editeurs,

Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence

17 et 19, RUE SAINT-JACQUES,

MONTRÉAL, CAN.

AVIS

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

ABONNEMENT ANNUEL

POUR LE CANADA ET LES ETATS-UNIS	-	-	\$5.50
POUR L'ETRANGER	-	-	6.00

CHAQUE NUMERO SEPARMENT 50 CENTS.

SOMMAIRE

R. J. DEMERS vs C. A. LEVEILLE. — Billet promissoire. — Balance. — Billet incomplet. — Preuve. — Considération. — Porteur régulier.	295
DAME AZILDA DAGENAI vs HECTOR LUCIEN CARDIN. — Notaire. — Acte authentique. — Date. — Renvoi en blanc. — Faux. — Inscription en faux. — Action en dommage.	315
L. H. GAULT & al., vs THE YORKSHIRE INSURANCE CO LTD. — Mitoyenneté. — Légataire. — Servitude. — Enregistrement. — Renouvellement. — Vente. — Responsabilité. — Dommages. — Etendue des donnamegs.	321
OMER COURTEMANCHE vs ERNEST GIROUARD. — Bornage. — Ancien Bornage. — Bornes. — Délimitation. — Arpenteur géomètre. — Preuve. — Frais. —	329
CANADIAN PACIFIC RAILWAY COMPANY vs LA VILLE DE MAISONNEUVE & GEORGES COMTOIS et al. — Commission des chemins de fer. — Ordonnance. — Exécution. — Possession. — Injonction.	336

Civil Code of Lower Canada

and the Bills of Exchange Act, 1906

WITH ALL STATUTORY AMENDMENTS VERIFIED, COLLATED AND INDEXED

BY

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

PRICE \$2.50 BOUND IN CLOTH.

WILSON & LAFLEUR, Limited,

LAW BOOKSELLERS AND PUBLISHERS

17 and 19 St. James Street.

MONTREAL.

Les volumes 1 a 19 (1895-1913) inclusivement, avec belle reliure, $\frac{1}{2}$ veau, \$5.50 chaque.

Lavergne, J., Il s'agit de l'appel d'un jugement rendu le 21 février 1913, par la cour du Recorder de la cité de Montréal, en faveur de l'intimée contre l'appelante.

"La cité réclamait la somme de \$3034.24 avec intérêt, pour taxes en vertu de la Section 362a de sa charte.

" Cette Section en vertu du Statut 7 Edouard VII car. 63, s. 19, se lit comme suit:

" Les exemptions édictées par l'article 362 ne s'appliquent pas non plus aux personnes occupant pour des fins commerciales et industrielles des bâtiments ou terrains appartenant à Sa Majesté ou au gouvernement fédéral ou provincial ou à la commission du port, lesquelles seront taxées comme si elles étaient les véritables propriétaires de ces immeubles et seront tenues au paiement de la contribution foncière spéciale, des taxes et des autres redevances municipales."

" La réclamation de l'intimée se composait de la taxe annuelle foncière pendant quatre années, comme suit:

Pour l'année 1908-1909 — \$602.00.

Pour l'année 1909-1910 — \$645.00.

Pour l'année 1910-1911 — \$644.00.

Pour l'année 1911-1912 — \$675.00.

Et pour intérêt — \$266.50.

" La cité réclamait en outre une autre somme de \$200.74 pour une taxe spéciale, mais cette dernière créance n'a pas été maintenue par le jugement "a quo", et nous n'avons pas à nous en occuper.

" L'appelante occupe en vertu d'un bail du gouvernement fédéral partie du No 328 du cadastre du quartier Ste-Anne, cité de Montréal. Elle paie au gouvernement fédéral un loyer annuel de \$1800. Le terrain appartient au gouvernement fédéral, mais les bâtisses ont été construites par les auteurs de l'appelante.

“ L'appelante a loué sur ce terrain une bâtisse exploitée comme hôtel, à un nommé Hodson pour un loyer annuel de \$3000. — Elle a loué une autre bâtisse à “The Laing Packing Co.” pour un loyer annuel de \$900. Une autre partie a été louée à la cité de Montréal pour servir de station de feu, mais la preuve ne démontre pas quel est le montant du loyer. Le reste de l'immeuble est vacant et n'a pu être loué qu'une fois durant quelques mois à raison d'un loyer de \$12.50 par mois. Les loyers sont payés à l'appelante.

“ Il est peut être utile de remarquer que par le bail du gouvernement fédéral à l'appelante, il est stipulé que cette dernière payera toutes les taxes et cotisations de quelque nature qu'elles soient qui pourront être imposées sur le dit immeuble, et que le locataire se soumettra à tous les règlements de la municipalité affectant le dit terrain.

“ De plus, par le bail de l'appelante au nommé Hodjson, il est stipulé que ce dernier payera la taxe d'eau, la taxe d'école, les taxes municipales et toutes autres taxes imposées sur le dit immeuble pendant la durée du bail.

“ L'appelante plaide que l'immeuble appartient au gouvernement fédéral et est exempt de taxes; qu'elle n'est que locataire, que l'immeuble n'est pas occupé par elle pour des fins commerciales et industrielles, qu'une partie de l'immeuble est vacante et qu'elle ne l'a pas utilisée; qu'une autre partie est louée à l'intimée et occupée comme station de feu; qu'une autre partie est louée à “The Laing Packing Co.” et qu'une autre partie louée à Hodjson est occupée par lui comme hôtel.

“ L'appelante ajoute que la législature de la province de Québec n'avait pas le pouvoir d'autoriser l'intimée à imposer des taxes sur des propriétés appartenant au gouvernement du Canada; qu'à tout événement, aucun règle-

ment imposant une taxe sur l'immeuble en question n'a été adopté par l'intimée et que les taxes réclamées n'ont jamais été imposées légalement.

"La constitutionnalité de l'article 362a ne saurait être discutée sans avis au Procureur général. Ceci n'ayant pas été fait, il n'y aurait pas lieu de s'occuper de cette question et il faut appliquer la loi telle que promulguée.

"Mais il est utile cependant de la discuter pour démontrer que la prétention de l'appelante n'est pas fondée.

"Il n'est pas douteux que les immeubles appartenant au gouvernement fédéral sont exemptes de taxes.

"Mais les taxes autorisées par la législature ne grèvent pas l'immeuble du gouvernement. Ces taxes sont imposées sur les occupants des immeubles en question pour des fins industrielles et commerciales, et à ce titre, les occupants doivent être considérés comme propriétaires, afin de fixer le montant de cette taxe comme s'ils étaient les véritables propriétaires. Mais ce n'est pas réellement une taxe imposée sur l'immeuble, mais sur la personne de l'occupant. C'est purement une taxe personnelle qui n'est pas garantie par l'immeuble. L'évaluation de l'immeuble, et le rôle d'évaluation lui-même ne servent qu'à fixer le montant de cette taxe, et le nom de l'occupant qui doit la payer. Pour les fins du paiement de cette taxe les occupants sont traités comme s'ils étaient les véritables propriétaires aux termes du statut en question.

"Il n'est pas question d'imposer cette taxe au gouvernement fédéral, et son nom ne figure pas au rôle d'évaluation comme débiteur, ni autrement, et les terrains ne garantissent pas cette taxe.

"Aussi l'action de l'intimée contre l'appelante est purement personnelle.

"Un second moyen de défense est que l'appelante n'est

pas occupante de l'immeuble, qu'elle n'est que locataire, qu'elle a sous-loué à des tiers, et si toutefois elle occupe ces immeubles, elle ne les occupe pas pour des fins commerciales et industrielles.

“ Il n'y a pas lieu de faire de distinction entre le locataire et l'occupant dans un cas comme celui qui nous occupe. Le propriétaire, et le locataire sont des occupants à différents titres. Pour les fins de la taxation, le premier locataire est le véritable occupant et la loi décrète de quelle manière il sera traité, savoir, comme s'il était le propriétaire, c'est-à-dire, qu'il sera taxé pour le même montant que le serait un propriétaire, suivant le rôle d'évaluation.

“ Maintenant l'appelante exploite l'immeuble comme une affaire commerciale. Elle le sous-loue avec profit et les bâtiments même n'appartiennent pas au gouvernement; ils ont été construits par les auteurs de l'appelante.

“ L'appelante n'a jamais résidé sur cet immeuble, elle exploite l'immeuble pour lui faire produire autant de profits que possible. Elle sous-loue aussi pour des fins commerciales et industrielles et de toutes manières, comme un immeuble de rapport.

“ Comme le dit l'intimée, il serait facile pour un occupant, de même que pour un propriétaire, de se soustraire à la taxe, si la raison donnée par l'appelante était bien fondée. L'occupant n'aurait qu'à louer à des tiers.

“ L'immeuble en question est exploité pour des fins industrielles et commerciales par les deux principaux sous-locataires, et par l'appelante, il est exploité comme le serait une affaire commerciale.

“ L'immeuble en question ne forme qu'un tout et a été évalué comme tel. Aucune des parties de cet immeuble n'est évaluée séparément. Si l'appelante souffre de ce fait, c'est à elle à s'en plaindre et à faire rectifier le rôle

d'évaluation s'il y a lieu, d'après le mode prescrit par la loi.

“L'appelante ne peut se plaindre des rôles d'évaluation et de perception aujourd'hui. Ces rôles sont en force depuis longtemps et obligatoires vis-à-vis de tous les intéressés (art. 385 de la charte.)

“ Un autre et dernier moyen de la défense est qu'il n'aurait pas été fait un règlement spécialement pour imposer cette taxe aux occupants de bâtiments ou terrains appartenant à sa Majesté ou au gouvernement fédéral, etc., conformément aux dispositions de l'article 362a de la charte, déjà citée.

“ Par l'article 361 de la charte: “Tous les immeubles situés dans les limites de la cité sont sujets à des taxes et contributions foncières, sauf ceux qui en sont ci-après déclarés exempts.”

“ Le parag. 6 du même article se lit comme suit :

“ Le conseil peut faire des règlements pour imposer et prélever, sur les immeubles imposables dans la cité, une contribution foncière n'excédant pas un pour cent de la valeur de ces immeubles, d'après le rôle d'évaluation. Cette contribution constitue une charge grévant ces immeubles, et les propriétaires en sont personnellement responsables.

“ Pour l'immeuble dont il s'agit dans la présente cause, terrain du gouvernement, cet article se trouve modifié par l'article 362a, c'est-à-dire que les mots “constitue une charge grévant ces immeubles” ne s'appliquent pas, mais les mots “et les propriétaires en sont personnellement responsables” s'appliquent à l'occupant qui est considéré comme propriétaire pour cette contribution ou taxe, tel que je l'ai déjà expliqué plus haut.

“ Dans le cas présent, l'esprit de la loi a été observé. Le

règlement général imposant une contribution foncière annuelle d'un pour cent sur tous les immeubles portés au rôle d'évaluation est en force pour tous ceux qui se trouvent portés au dit rôle d'évaluation comme propriétaires, et c'est le cas de l'appelante qui est traitée comme propriétaire aux termes de l'article 362a et comme telle portée au rôle d'évaluation.

“Des règlements ont été passés de temps à autres imposant cette taxe annuelle sur tous les immeubles, et l'appelante ne le nie pas. Etais-il nécessaire de renouveler tous les ans ces règlements? Je ne le crois pas. Il suffisait de modifier le rôle d'évaluation et y entrer pour fins de taxation tous ceux qui doivent être traités comme propriétaires, ce qui a été fait, et les rôles de perception ont été aussi modifiés en conséquence.

“Pour ces diverses raisons je crois que le jugement doit être confirmé avec dépens.”

Fleet, Falconer, Pheland, Bovey, avocats de l'appelante.

Laurendeau, Archambault, Lavallée Damphouse, Jarry, Butler, & St-Pierre, avocats de l'intimée.

A. W. Atwater, Conseil.

COUR D'APPEL.

Billet promissoire.—Balance.—Billet incomplet.—Preuve.—Considération.—Porteur régulier.

Montréal, 29 avril 1914.

L'HON. SIR HORACE ARCHAMBAULT, J. C., TRENHOLME,
CROSS, CARROLL, GERVAIS, JJ.

R. J. DEMERS VS C. A. LEVEILLE

JUGE:—1o Que lorsqu'un billet promissoire est signé en blanc au moment où il est remis à une tierce personne, et qu'il est subséquemment rempli par celle-ci, le signataire sera tenu de le payer au détenteur régulier. Mais, dans le cas où il n'est pas présenté par un détenteur régulier, il faut qu'il ait été rempli dans un délai raisonnable et d'une manière strictement conforme à l'autorisation donnée.

2o.— Que pour être détenteur régulier, il faut avoir reçu l'effet commercial complet, de bonne foi et sans notification d'aucun vice l'affectant.

3o. Que le détenteur d'un billet promissoire coupable de fraude et de mauvaise foi vis à vis le faiseur ne peut en réclamer le montant de celui-ci.

Acte des Lettres de change, S. R. C. ch. 119 articles 31, 32.

Le jugement de la cour de Révision, renversant celui de la cour Supérieure et renvoyant l'action du demandeur sur billet promissoire, signé en blanc, pour \$1000, est rapporté dans la *Revue Légale*, vol, 20 p. 102.

Le jugement de la cour d'Appel confirme celui de la

cour de Révision et est contenu dans les remarques suivantes.

Sir Horace Archambault, J. C.,

“Il s’agit dans cette cause d’une intéressante question de droit commercial, celle de savoir quelle est l’étendue de la responsabilité d’une personne qui signe en blanc un effet de commerce.

“La question est assez embarrassante dans l’espèce actuelle, parce que la transaction est environnée de mystère, dès sa naissance et tout le temps de son exécution. La preuve est tellement contradictoire que nous ne savons pas exactement à quoi nous en tenir sur la question de fait.

“L’appelant réclame de l’intimé le montant d’un billet promissoire et les intérêts accrus depuis l’échéance de ce billet.

“Un premier jugement est intervenu en faveur de l’appelant, mais il a été infirmé par la cour de Révision. L’appelant se plaint de ce dernier jugement, et nous demande de rétablir celui de la cour de première instance.

“Le billet en question est en date du 15 février 1905, et est payable à 24 mois de date, au bureau de la Banque Nationale, à l’ordre de Beaulieu & Lalonde. Il est au montant de mille dollars, et il porte la signature de l’intimé comme souscripteur, et celle de Beaulieu & Lalonde comme endosseur.

“L’appelant allègue que ce billet lui a été transporté par Beaulieu en garantie collatérale pour les avances déjà faits et d’autres avances à faire à l’avenir. Il ajoute qu’au jour de l’institution de l’action Beaulieu lui devait un montant beaucoup plus considérable que celui du billet.

“L’intimé plaide qu’il n’a jamais signé ni autorisé un tel billet, qu’il n’a jamais reçu valeur, et que, dans tous

les cas, l'appelant n'est pas le détenteur régulier du billet, et qu'il ne peut en réclamer le paiement.

“La preuve qui est au dossier établit suffisamment, dans mon opinion, que la signature qui se trouve au bas du document est bien celle de l'intimé. D'ailleurs, l'intimé semble avoir renoncé, devant cette cour, à ce premier moyen de défense. Au moins, il n'a pas insisté pour le faire maintenir.

“ Au reste, la signature de l'intimé comme souscripteur du billet est sa seule participation à la confection du document. Ce billet a été signé en blanc, sans date, sans époque d'échéance, et sans mention de la somme à payer ni de lieu de paiement.

“ L'intimé a apposé sa signature au bas d'une de ces formules imprimées de billet dont on se sert ordinairement dans le commerce. Les blancs ont été remplis plus tard, comme nous le verrons, sans la participation ni l'autorisation de l'intimé.

“ Mais si la preuve établit suffisamment que l'intimée a signé ce billet en blanc, elle ne fait pas voir d'une manière aussi claire quelle est la personne à laquelle l'intimé a remis le billet, après l'avoir ainsi signé.

“ Le billet a été transporté à l'appelant par un nommé Beaulieu, mais celui-ci, entendu comme témoin, déclare qu'il ne sait pas de quelle manière il en est venu en possession. Il dit qu'il a eu beaucoup de billets avec Leveillé, qu'ils s'endossaient mutuellement, mais qu'il ne se rappelle pas quand il a eu le billet en question, ni pour quel objet, ni même si c'est à lui ou à son associé Lalonde que Leveillé l'a remis.

“ Lalonde, lui, déclare qu'il n'a eu connaissance de ce billet que lors de l'institution de la présente action.

“ Leveillé jure, de son côté, qu'il n'a jamais remis de

billet en blanc, portant sa signature comme faiseur, ni à Lalonde, ni à qui que ce soit, excepté une fois à un nommé Alexandre Duclos, son neveu.

“ On a oublié de demander à celui-ci si son oncle lui a jamais remis un billet signé en blanc, et ce que ce billet serait devenu.

“ Léveillé dit qu’il n’a jamais entendu parler du billet qu’il a remis en blanc à Duclos; il n’a pas été appelé à le payer, et il ne l’a pas revu.

“ Ne résulte-t-il pas de cette preuve que le billet que Beaulieu a transporté à l’appelant est précisément celui que Léveillé a remis en blanc à Duclos? On ne sait pas ce que ce dernier billet est devenu, et on ignore comment Beaulieu a pu devenir cessionnaire ou porteur du billet qu’il a transporté à l’appelant. Ce que l’on sait d’une manière certaine, c’est que ce dernier billet était en blanc entre les mains de Beaulieu, et que ces blancs ont été remplis par lui et par d’autres personnes, ainsi que nous le verrons plus loin, Duclos et Beaulieu étaient en relation d’affaires, et ils ont négocié un grand nombre de billets portant leurs signatures. La conclusion s’impose, ou qu’il s’agit d’un billet sur lequel la signature de l’intimé a été contrefaite, ou qu’il s’agit du billet remis en blanc par Léveillé à Duclos. Comme la preuve démontre que c’est bien la signature de Léveillé qui est au bas du billet, ainsi que je l’ai dit plus haut, il ne reste plus que l’autre alternative; et je suis disposé à concourir dans l’opinion de la cour de Révision qui adopte cette version comme étant la véritable. Cette théorie est d’autant plus acceptable que Beaulieu déclare, dans son témoignage, que le billet appartenait à Duclos. Il dit qu’un jour il est allé chez l’appelant, et qu’il lui a dit: “ Tu as un billet en blanc appartenant à Duclos; tu “vas me donner cela.”

“ Comment Beaulieu a-t-il pu glisser le nom de Duclos dans la transaction dont il s'agit, et prétendre que le billet était la propriété de Duclos? Apparemment, Duclos n'a rien à faire avec cette transaction et ce billet. Il n'est pas partie au billet, et il n'a pris aucune part à sa négociation. Il n'y a qu'une théorie pour expliquer la déclaration de Beaulieu à Demers; c'est que le billet en question est celui que Léveillé a remis à Duclos, et que ce billet est ensuite venu en la possession de Beaulieu d'une manière ou d'une autre, que nous ne connaissons pas.

“ Quoiqu'il en soit de cette théorie, une chose est certaine, c'est que, le 15 février 1905, le billet était en la possession de Beaulieu, et qu'il était encore incomplet.

“ C'est ce jour-là, au bureau de l'appelant, que le billet a été complété. Trois personnes ont mis la main à l'opération: Beaulieu, Demers et un nommé Gagné, comptable chez Demers.

“ Beaulieu remplit les blancs relatifs à la date de la confection du billet et au nom du bénéficiaire. Il inscrivit la date du 15 février 1905 en tête du billet, et il le fit payable à l'ordre de “ Beaulieu & Lalonde.”

“ Gagné remplit le blanc relatif au lieu de paiement. Il fit le billet payable au bureau de la Banque Nationale.

“ Enfin Demers donna au billet une date d'échéance. Il le fit payable à vingt-quatre mois de date, le 18 février 1907.

“ Quant à la somme de paiement, on ne sait pas au juste qui l'a inscrite sur le billet.

“ Beaulieu jure que, lorsqu'il a remis le billet à Demers, le montant était encore en blanc. Il prétend même qu'il a simplement laissé ce billet en dépôt au bureau de Demers, comme “ safe-keeping,” selon son expression.

“ Demers, lui, jure que lorsque Beaulieu est arrivé à son

bureau, la somme de mille piastres était déjà inscrite sur le billet, en lettres et en chiffres, et que le billet était complet, moins sa date, 15 février 1905, qu'il inscrivit lui-même.

“ Gagné donne une troisième version, mais cette version ne nous renseigne pas d'une manière satisfaisante.

“ Gagné commence par dire : “ La date que porte le “ billet a été écrite par Beaulieu, ainsi que le montant du “ billet, et les mots “ à vingt-quatre ” ont été écrits par “ Demers, ainsi que la date de l'échéance “ 18 février 1907 ; “ et les mots “ la Banque Nationale ” ont été écrits par moi.”

“ Plus loin, on lui demande :

“ Q. Qui a mis en chiffres le montant de mille piastres en tête du billet, du côté gauche ? ”

“ R. Et il répond : C'est Beaulieu.

“ Q. Qui a écrit les mots “ Beaulieu & Lalonde ” dans le corps même du billet ?

“ R. C'est Beaulieu.

“ Q. Tout cela a été fait en votre présence ?

“ R. Tout cela a été fait en ma présence, au bureau du demandeur en cette cause.”

“ Plus loin encore, il répète de nouveau que tout a été fait au même moment, devant le demandeur et lui, et il ajoute que les mots “ mille piastres ” dans le corps du billet ont été écrits par Beaulieu.

“ Et cependant à la fin de son témoignage, il dit : Quand “ le billet a été apporté, le mot “ mille ” en lettres y était, “ ainsi que les mots “ à l'ordre de Beaulieu & Lalonde, ” “ ainsi que la date du billet, ” 15 février 1905, ” et l'endos “ sur le billet, “ Beaulieu & Lalonde, ” c'a été endossé par “ Beaulieu en ma présence, et devant Demers, au bureau “ de ce dernier.”

“ Comme on le voit, il est assez difficile de dire comment les choses se sont passées. Mon sentiment personnel, c'est que tout a été fait au bureau de Demers, par les trois personnes présentes; que tous les blancs du billet, y compris la somme à payer, ont été remplis à ce moment-là.

“ Quoiqu'il en soit, une chose est certaine, c'est que le billet n'était pas complet lorsque Beaulieu est arrivé chez Demers. Ce dernier admet que c'est lui-même qui a fait le billet payable à vingt-quatre mois de date, et Gagné reconnaît que c'est lui qui a inscrit le lieu de paiement.

De plus Gagné jure que c'est Beaulieu qui a inscrit la somme à payer; il dit qu'il reconnaît parfaitement l'écriture de Beaulieu.

“ Demers lui-même jure la même chose. On lui demande;

“ Vous jurez que le billet porte l'écriture de Beaulieu, depuis la date jusqu'à la fin, excepté les mots “ à vingt-quatre mois ?”

“ Et il répond: Oui monsieur.”

“ En résumé, laissant de côté les coins obscurs de la preuve, je trouve qu'il est établi au dossier;

“ 1o Que le billet a été signé en blanc par l'intimé;

“ 2o Que ce billet n'a pas été remis par l'intimé à Beaulieu, mais qu'il a été remis à Duclos, et a ensuite passé aux mains de Beaulieu;

“ 3o Que le billet était incomplet lorsque Beaulieu est arrivé au bureau de Demers, et que c'est là qu'il a été complété, à la connaissance de Demers.

“ Voyons maintenant quelle est la loi qui gouverne la matière.

L'art. 31 de l'Acte des Lettres de Change (S. R. C. 1906, ch. 119), déclare que lorsqu'une simple signature sur un papier blanc est remise par le signataire afin qu'elle puisse

être convertie en lettre de change, elle comporte l'autorisation "prima facie" de remplir ce papier comme lettre de change parfaite, pour une somme quelconque, en se servant de cette signature comme étant celle du tireur, de l'accepteur ou de l'endosseur." L'article ajoute "et de la même manière, si une lettre de change est incomplète sous quelque rapport essentiel, celui qui en a la possession est "prima facie" autorisé à suppléer à ce qui manque de la manière qu'il juge à propos."

L'article suivant (art. 32) déclare que "pour que le paiement d'un tel effet puisse, après qu'il a été complété être exigible d'une personne qui y est devenue partie avant qu'il ne fût complet, il faut qu'il ait été rempli dans un délai raisonnable, et d'une manière strictement conforme à l'autorisation donnée." Et l'article ajoute: "mais si un tel effet, après avoir été complété, est négocié à un détenteur régulier, il devient valable et effectif, à toute fin, entre ses mains, et ce détenteur peut en exiger le montant, comme si l'effet eût été rempli dans un délai raisonnable, et d'une manière strictement conforme à l'autorisation donnée."

"Dans l'espèce actuelle, il ne s'agit pas du premier cas prévu par l'art. 31, celui de la remise d'une simple signature sur un papier blanc afin qu'elle puisse être convertie en lettre de change; il s'agit du deuxième cas prévu par l'article, celui d'un effet de commerce incomplet sous quelque rapport essentiel. En effet, comme nous l'avons vu, l'intimé a signé son nom comme souscripteur au bas d'une formule incomplète de billet promissoire. Cette formule disait.....mois de cette date, pour valeur reçue,.... promet payer à l'ordre deau Bureau dela somme de Dollars.

"Il s'agit donc d'un billet promissoire incomplet.

L'art. 31 nous dit que celui qui a la possession d'un tel billet est "primâ facie" autorisé à le compléter de la manière qu'il juge à propos. Beaulieu, qui était en possession du billet, était donc "prima facie" autorisé à en remplir les blancs comme il l'entendait.

" Mais ces dispositions des arts. 31 & 32 ne peuvent recevoir leur application qu'à une condition; c'est que le signataire du document ait voulu que ce document fût converti en lettre de change ou billet promissoire. S'il l'a remis à son agent simplement en dépôt pour le garder, ou avec instructions de ne s'en servir que dans certaines circonstances, ou sur réception d'une autorisation spéciale à cet effet, les dispositions ne s'appliquent plus.

" La question a été décidée dans ce sens, en 1907, par la Cour d'Appel d'Angleterre, dans une cause de *Smith vs. Prosser* (2 K. B., p. 735).

" Le juge Moulton, en rendant le jugement de la cour, disait :

" Both the common law and the statute realized the possibility of two rival dangers—on the one hand, a person who did nothing more than sign a blank stamped paper might find himself in the position of being a maker of a bill or note; on the other hand, a man might issue an incomplete bill or note and place it in the hands of an agent with a limited authority to fill it up, and the agent might fill it up without due regard to the limitations of his authority and put it in circulation and thereby injure innocent persons. They, therefore, drew the line as regards the protection of third parties in the following very reasonable and intelligible way: If the signer intended it to become a bill, it was for him to see that it was issued in accordance with his intentions, and if he did not do this, third parties would not be affected; on

“the other hand, if he did not intend it to become a bill, “there would be no such duty incumbent upon him, and “he would be in the same position as if he had signed it “as an autograph. There would, — in that case, be no “animus emittendi”, and he would, therefore, not be liable for the act of a bailee who turned the document into “a negociable instrument.”

“Dans la même cause, le juge Vaughan disait :

“It is of the very essence of the liability of a person “signing a blank instrument that the instrument should “have been handed to the person to whom it was in fact “handed as an agent for the purpose of being used as “a negociable instrument and with the intention that it “should be issued as such.”

“La même doctrine a été sanctionnée par la cour Suprême du Canada, en 1911, dans une cause de *Ray vs. Willson* (45 R. C. S. p. 401) en se basant sur cette décision de *Smith vs. Prosser*.

“Il s'agissait, dans cette cause de *Ray vs. Willson*, d'un billet envoyé en blanc à un agent pour être complété et négocié par l'agent sur autorisation spéciale à cet effet, et qui avait été rempli et négocié par l'agent pour son bénéfice personnel. Willson demeurait à Newmarket près de Toronto. Il avait acheté une propriété à Port Arthur, par l'entremise d'un nommé Thompson, qui, après l'achat, continua à administrer la propriété pour Willson. Prévoyant qu'il y aurait besoin de faire des réparations à la propriété, Willson envoya à Thompson un certain nombre de billets promissoires signés en blanc, avec instructions de remplir les blancs et négocier les billets, afin de se procurer les fonds nécessaires pour faire les réparations. Comme Willson ne savait pas si cette négociation serait nécessaire, ni qu'il pourrait avoir suffisamment de fonds pour

payer la dépense, il écrivit à Thompson, en lui envoyant les billets signés en blanc, de ne les compléter et les négocier que sur réception d'une autorisation expresse à cet égard. Quelque temps après, Thompson, sans avoir reçu aucune autorisation, compléta l'un des billets, en le faisant payable à demande, pour une somme de mille dollars, et le négocia à Ray pour son bénéfice personnel.

“ La cour Suprême, confirmant le jugement de la cour d'Appel, qui avait elle-même confirmé la décision de la première cour, renvoya l'action intentée par Ray contre Willson. Ces différentes cours décidèrent qu'il ne s'agissait pas là d'un document remis à Thompson pour être converti en billet promissoire à moins d'une autorisation à cet effet, et que, par conséquent, il n'y avait pas lieu d'appliquer les dispositions des arts. 31 & 32 de l'Acte des Lettres de Change.

“ L'honorable juge Duff exprime son opinion dans les termes suivants :

“ I agree with the trial judge and the majority of the Court of Appeal that Thompson had possession of the paper entrusted to him by the respondent as custodian only, and that he had no kind of authority to convert it into a negotiable instrument for any purpose whatsoever. “ I think sections 31 & 32 of the Bill of Exchange Act “ have no application to such a case; that their operation is “ confined to those cases in which there is a limited or “ conditional authority to convert a signature attached to “ a blank paper into a negotiable instrument, or to “ convert an incomplete instrument into a complete instrument, and that authority has been exceeded or abused.”

“ L'honorable juge-en-chef, Sir Charles Fitzpatrick n'a pas enregistré de dissentiment formel dans la cause, mais,

tout de même il ne partageait pas l'opinion de ses collègues.

“ I grant, dit-il, that a man in his dealings with those
“ in whose honesty he has reasons to repose confidence is
“ not expected to take such precautions as to make the
“ commission of a crime, which he has no reason to anti-
“ cipate, impossible; but, on the other hand, all men are
“ under the obligation to exercise, in their relations with
“ their fellow men, the care and caution of an average pru-
“ dent and intelligent man, which is equivalent to saying
“ that we are subject to a duty to take care. In the spe-
“ cial circumstances of this case, the nature and
“ extent of that duty to take care must be consi-
“ dered with reference to the provisions of the Bills of
“ Exchange Act, passed to protect the commercial public
“ against the reckless carelessness of men in the manage-
“ ment of their affairs and to facilitate business intercour-
“ se. The question to be decided here is whether, in view
“ of that Act, the respondent should escape liability as
“ the signer of the note which is the basis of this action on
“ this, among other grounds, that, though his carelessness
“ may have caused the appellants harm, he was guilty of no
“ breach of duty toward them... The respondent was
“ guilty of gross negligence when he placed Thompson in
“ possession of the blank bills, with the knowledge which
“ he must be presumed to have had that possession carried
“ with it “ *prima facie* ” authority to fill up the blanks
“ for any amount. In so doing the respondent was guilty
“ of a clear breach of duty towards any one who might
“ subsequently become a holder in due course, if the pro-
“ viso to section 32 does not cover the case... I would have
“ been disposed to hold that in issuing the note the agent
“ did not act in accordance with the authority given to

“him, but that the instrument was originally delivered that it might in his hands form the basis of a negociable instrument; that the statute gave him “primâ facie” authority to fill it up as a complete bill and, as a consequence, the proviso to section 32 would to protect the appellant. Otherwise what is the effect of that proviso? “The primâ facie” presumption crated by the statute will be no longer of much if for any value; because it may be destroyed by the evidence of the maker or indorser seeking to escape liability in the absence or death of the party to whom the instrument was originally delivered, on the ground that the authority to issue was conditional upon an event which never happened. The proviso will cease to be of any practical use because the note is not valid and affectual and cannot be enforced by the holder in due course, notwithstanding the statutory presumption, if the authority to issue was given subject to an unfulfilled secret condition.”

Et il finit par dire: “but out of deference to the opinion of the majority of my colleagues who hold that this case is governed by the judgment in *Smith vs. Prosser*, “I do not enter a formal dissent.”

“J’ai cru qu’il était utile de référer aussi longuement à ces deux causes, *Smith vs. Prosser*, et *Ray vs. Willson*, à cause de l’importance de la question qui y est discutée, pour bien saisir le sens de ces décisions.

“On ne va pas jusqu’à dire qu’en l’absence de la condition essentielle stipulée à l’art. 31 de l’Acte des Lettres de Change, à savoir l’intention chez le signataire que le document soit converti en lettre de change ou billet promissoire, ou soit négocié comme tel après avoir été complété, le signataire en blanc n’encourt aucune responsabilité; on décide simplement qu’en l’absence de cette condition, le

document ne peut pas être négocié comme effet de commerce. Mais le signataire peut être tenu responsable, si c'est sa négligence qui a rendu la fraude possible. Seulement le seul fait de se départir d'un document signé en blanc, ou incomplet, n'est pas par lui-même une négligence qui entraîne responsabilité. Le juge Vaughan fait cette réserve en toutes lettres dans la cause de *Smith vs. Prosser*.

"I take it, dit-il, that the mere fact that the signor of a negociable instrument has been negligent as regards the care taken by him in regard to a signed paper never renders him liable to be estopped from showing the conditions under which he parted with its possession, unless he has so dealt with the instrument or given such instructions with regard to it as raised a duty between himself and the commercial public. Mere negociation by itself, unless it raises such a duty, cannot raise an estoppel; though it may be true to say that were the fraud of a third party has caused injury to one of two innocent parties that one must be held liable whose negligence rendered the fraud possible.

"In that sense negligence is not equivalent to mere carelessness which may cause harm, but it is negligence in the performance of a duty to the person who sets up the estoppel."

"C'est sur ce point que le juge-en-chef de la Cour Suprême différait de ses collègues dans la cause de *Ray vs. Willson*. Il était d'opinion que les circonstances de la cause démontraient que *Willson* avait agi de manière à engager sa responsabilité envers les tiers de bonne foi.

"Je reviens maintenant à la cause actuelle. L'intimé invoque les jugements *Smith vs. Prosser* et *Ray vs. Willson*, pour faire repousser la demande de l'appelant.

"Je ne trouve pas que ces deux décisions s'appliquent

ici. Léveillé ne peut certainement pas prétendre qu'il n'a pas eu l'"animus emittendi." Quand il a remis un billet en blanc à Duclos, ce n'était pas pour que celui-ci le gardât en soin, il n'y a aucune preuve à cet effet. Il est évident qu'il s'attendait que Duclos allait négocier ce billet après l'avoir complété. Celui qui appose sa signature au bas d'une formule de billet et qui remet ce document à une autre personne, le fait évidemment pour que le document serve comme billet promissoire. D'un autre côté, il n'y a aucune preuve que Léveillé a entendu limiter l'autorisation de compléter le billet et de le négocier.

" Il s'agit ici d'un billet qui a été signé en blanc, et dont le signataire s'est dépossédé sans instructions spéciales. C'est absolument le cas prévu par la dernière partie de l'art. 31; et celui qui avait le billet en sa possession était " prima facie " autorisé à suppléer à ce qui manquait de la manière qu'il jugerait à propos.

" Mais il ne s'agit là que d'une autorisation 'prima facie.' L'art. 32 déclare que pour que le paiement puisse être exigé, après que l'effet a été complété, il faut qu'il l'ait été d'une manière strictement conforme à l'autorisation donné, excepté s'il s'agit d'un détenteur régulier, qui a reçu le billet après qu'il a été complété. Celui-ci possède un titre parfait, et peut toujours en exiger le paiement. Il faut donc distinguer entre un détenteur régulier qui a reçu un billet complet, et un porteur qui n'est pas détenteur régulier.

" Demers est-il un détenteur régulier? Je n'hésite pas à dire qu'il ne l'est pas. Pour être détenteur régulier, il faut être devenu porteur d'un effet complet (dont la rédaction est en règle et parfaite, dit (l'art. 56), et l'avoir reçu de bonne foi, sans notification d'aucun vice affectant le titre du cédant. Si ces conditions n'existent pas, le

cessionnaire est bien un porteur du titre, mais il n'est pas un détenteur régulier, il n'a que les droits que possédait son cédant.

L'art. 32 dit aussi que pour pouvoir exiger le paiement de l'effet, comme s'il eût été complété suivant l'autorisation donnée, il faut l'avoir reçu après qu'il a été complété.

“ Dans une cause de *Hath vs. Searles* (2 Sm. & G. 147). le vice-chancelier Sir John Stuart disait :

“ As to a “ bona fide ” holder, the question as to the effect of the acceptance or indorsement having been written on a blank piece of paper can be of no importance, unless he is fastened with notice of that imperfection.

“ If the holder has the notice of the imperfection he can be in no better situation than the person who took it in blank, as to any right against the acceptor or indorsee who gave it in blank. But he if be a “ bonâ fide ” holder without notice, as he must have taken the negociable instrument in a perfect shape, and in terms a complete contract without a notice, or any circumstances of suspicion to call for inquiry, which would be equivalent to notice, the law in favor of the rights of a “ bonâ facie ” holder of the negociable instrument apparently perfect as a contract, will not permit the acceptor to annul the effect of his own act upon evidence of a transaction to which the holder was not privy, and which may contradict the terms of the written contract to which the “ bonâ fide ” holder was justified in giving credit;

“ Plus loin, parlant des faits de la cause, il dit :

“ Mr. Stanway was himself present at filling up the blanks; and being thus fastened with notice of the transaction between Mr Searles, the acceptor in blank, and Mr Curtis he acquired against the acceptor no better

“right than Mr Curtis who gave no value for the acceptance.”

“ Dans une autre cause de *France vs. Clark*, jugée par la cour d'Appel d'Angleterre, 1884 (L. T. R. N. S., vol. 50, p. 1), la même doctrine est sanctionnée. Le comte de Selbourne, L. C., s'exprime comme suit :

“ The person who has signed a negociable instrument in blank, or with blank spaces, is estopped, by the law merchant, from disputing any alteration made in the document, after it has left his hands, by filling up blanks, as against a “bonâ fide” holder for value without notice; but it has been repeatedly explained that this estoppel is in favour only of such a “bonâ fide” holder; and a man who, after taking it in blank, has himself filled up the blanks in his own favour, without the consent or knowledge of the person to be found, has never been treated in English courts as entitled to the benefit of that doctrine”.

“ Dans la cause de *Smith vs Prosser*, le juge Moulton dit aussi que si le cessionnaire a raison de croire que son cédant n'a le billet en sa possession que comme agent, il est tenu de s'assurer des limites de son autorisation (p. 751).

“ Dans le cas qui nous occupe, Demers déclare que c'est Beaulieu qui a rempli tous les blancs du billet, moins le terme d'échéance, et il a lui-même fait le billet payable à vingt-quatre mois. Le fait que Beaulieu aurait fait cette opération avant d'arriver au bureau de Demers ne change pas la question. Du moment que Demers savait que le billet avait été remis en blanc à Beaulieu, il n'est pas un détenteur régulier, il n'est pas un porteur “bonâ

fide," et il ne possède contre Léveillé que les droits que Beaulieu possédait lui-même.

"Je ne vais pas si loin que l'honorable juge qui a prononcé le jugement de la cour de Révision, et je ne dis pas que Demers était obligé de prouver que Beaulieu avait complété le billet d'une manière strictement conforme à l'autorisation donnée. Si Beaulieu lui-même avait poursuivi Léveillé, il n'aurait pas été obligé de faire cette preuve. Du moment qu'il était en possession du billet signé en blanc, la loi dit qu'il était "primâ facie" autorisé à compléter le billet de la manière qu'il jugeait à propos. Mais je n'hésite pas à dire qu'une poursuite prise au nom de Beaulieu n'aurait pas tenu debout cinq minutes, en face de la preuve qui est au dossier, et dont je n'ai mentionné qu'une faible partie, suffisante toutefois pour justifier mon affirmation. Il est certain que Beaulieu n'a jamais donné valeur à Léveillé pour ce billet; il est douteux qu'il en soit devenu légitimement le porteur; il est certain qu'il n'a jamais été autorisé à le négocier pour un montant de mille dollars.

"Demers lui-même devait savoir que Léveillé n'aurait pas autorisé de négocier le billet pour un montant aussi considérable; et lorsqu'il a pris sur lui de faire le billet payable à vingt-quatre mois, il ne pouvait pas raisonnablement croire que Léveillé accepterait une échéance aussi éloignée.

"Demers a encore manqué de bonne foi en prenant le billet, non pour une avance faite à l'instant même, mais pour des avances déjà faites et pour des avances à venir.

"Les circonstances de cette cause excluant l'idée de bonne foi; tout s'est passé d'une façon mystérieuse, depuis le

commencement jusqu'à la fin. Ainsi, une circonstance qui jette du louche dans l'affaire, c'est le retard apporté par Demers à réclamer de Léveillé le paiement de ce billet. Pourquoi attendre au-delà de trois ans après l'échéance du billet pour en demander le paiement? Le billet est devenu dû le 18 février 1907, et l'action a été intentée le 12 mai 1910.

"Je n'entre pas dans de plus longs détails. J'en ai dit suffisamment pour démontrer l'absence de bonne foi dans cette transaction. Qu'il me suffise de dire que tout ici respire la mauvaise foi, la fraude et l'escroquerie, sans oublier le mensonge et les faux témoignages.

"Gagné jure que, quelques jours après la négociation du billet, c'est-à-dire après le 15 février 1905, il est allé au bureau de Léveillé pour faire identifier la signature de celui-ci, et que Léveillé lui a répondu que c'était bien sa signature, et qu'il avait réellement signé ce billet de mille piastres.

"Demers jure aussi que vers le mois de juin ou juillet 1905 il a vu Léveillé, et lui a dit: "J'ai un billet de mille piastres de vous," c'est bien vous qui avez signé," et que Léveillé aurait répondu: "je l'ai signé; c'est moi-même qui l'ai signé; j'en ai signé bien d'autres, vous le savez, puisque je vous en ai déjà payé un de cinq cents piastres."

"Léveillé nie formellement avoir jamais reconnu, ni à Demers ni à Gagné, qu'il avait ainsi signé un billet de mille piastres.

"Je crois Léveillé de préférence aux deux autres.

"L'affirmation de Demers est invraisemblable. Pourquoi attendre quatre ou cinq mois pour demander à Lé-

veillé si c'était bien sa signature qui était sur le billet, et pourquoi lui poser cette question, s'il est vrai que Léveillé avait reconnu sa signature devant Gagné au mois de février précédant? Il y a, en outre, au dossier, un document qui m'empêche d'ajouter foi à l'histoire de Demers. Le 19 juin 1905, Léveillé a réglé une poursuite au montant de \$500.00, celle à laquelle Demers prétend que Léveillé a fait allusion, et, le même jour, Beaulieu a donné à Léveillé une déclaration qu'il n'existait plus de réclamation contre lui, qu'il n'y avait plus aucun billet en circulation, signé ou endossé par Léveillé.

“ Léveillé s'est fait donner cette déclaration avant de régler la poursuite de \$500.00. Est-il vraisemblable que, quelques jours plus tard, il aurait déclaré à Demers qu'il savait que ce dernier avait un billet de mille piastres contre lui?

“ Je termine en disant qu'il faut que Demers possède une audace peu ordinaire pour avoir porté cette réclamation devant les tribunaux.

“ Le jugement est confirmé avec dépens.”

Desaulniers et Vallée, avocats de l'appelant.

Lamothe, St-Jacques et Lamothe, avocats de l'intimée.

COUR DE REVISION

Notaire.—Acte authentique—Date—Renvoi en blanc.—Faux.—Inscription en faux.—Action en dommage.

MONTREAL, 28 février 1913.

TELLIER, DE LORIMIER, GREENSHIELD, J.J.

DAME AZILDA DAGENAI vs. HECTOR LUCIEN CARDIN.

JUGE:—1o. Qu'une action par laquelle la demanderesse réclame d'un notaire des dommages parce qu'en mettant sur un acte authentique une fausse date, il lui aurait causé des déboursés, perte de temps etc, et par laquelle elle demande, en outre, qu'il soit déclaré que le notaire aurait commis un faux en mettant la date du 7 novembre, au lieu du 30 octobre, n'est qu'une action ordinaire de dommage, et non une action ou inscription en faux.

2o. Que bien qu'il soit irrégulier pour un notaire de faire signer dans un acte authentique un renvoi en blanc par les parties le 30 octobre, de le remplir le 9 novembre suivant, et de dater et de signer l'acte ce jour, et que cela peut constituer un faux, néanmoins cet acte ne peut être déclaré faux et annulé, comme tel, dans une action ordinaire en dommage.

Code civil article 1211.

Code de procédure civile, articles 227, 230, 1235, S. R. Q. articles 4612, 4614, 4843.

Le jugement de la cour Supérieure a été rapporté dans 18 *R. L.*, n. s. 175. L'on trouvera, dans ce rapport, un exposé complet des faits et de la contestations liée.

La cour de Révision a confirmé le jugement de la cour

Supérieure sur tous les principes qui y sont énoncés, mais elle a décidé que l'action n'étant qu'une action en dommages, la cour ne pouvait, comme dans une action ou inscription en faux, déclarer l'acte faux et l'annuler.

Greenshields: On the merits of the demurrer the court below maintained in part the defendant's contentions and held that, notwithstanding the powers, conferred by law on the Chambers of Notaries the direct action of improbation lies, as any other action in favor of any person who has an interest so to do, but that in the present instance the plaintiff could not avail herself of article 4843, R.S.Q., and therefore struck from the declaration and conclusion all reference to this article, but dismissed the rest of the defendant's conclusions of this demurrer. And, on the merits the court, considering the action as one in damages and of improbation, granted \$100 damages, and found the improbation.

"The defendant complains of both these findings. . .
"As to the part of the judgment awarding \$100 as damages we are of opinion that it is well founded. The evidence shows that the defendant's way of doing things caused endless trouble and anxiety to the plaintiff concerning the registration of the deed of loan she consented. The details of the correspondence with the defendant, the registrar and other persons, and of her trips and those of her father-in-law is all of record. The defendant certainly did not use the required diligence and we see no reason to interfere with the amount of the damages awarded.

"As to that part of the judgment, however which found the defendant guilty of forgery by falsely dating the deed as of November 9th instead of as of October 30th, 1909, we find there is error."

"It would appear from the defendant's version that on

October 30th all the parties signed the deed, but as the official numbers of the property mortgaged in favor of the plaintiff had not yet been obtained he (the notary) left a blank marginal note which he caused to be initialled by the parties in order to subsequently insert in such marginal note the official numbers.

The defendant was guilty of a first irregularity in thus having a marginal note signed in blank. Instead of completing the deed on October 30th, after all the parties had signed, the defendant only obtained the numbers of the lots on November 9th—so he says—and he then and there filled in the marginal note, signed it and completed his deed. And the photograph which is filled of the original minutes shows that such must have been the case as the entry in the marginal note seems to exceed the blank that was left and to run around the initials of the parties.

There is no doubt that the defendant has failed to observe the requirements of the law as regards authentic deeds. The law obliges the notary to date his deed as of the day of the last signature of the parties. (4612 and 4614, R.S.A., 1909.)

“The deed is completed by the last signature only and is authenticated or completed as an authentic deed only by the notary’s signature being affixed immediately thereafter. A notary cannot affix his signature to a deed signed by all the parties at any time subsequent thereto that may suit him; the deed in such a case is no longer the authentic deed made according to the requirements of the law. At most could such a deed prevail as a writing under private signature.

If the notary in this case was not in a position to complete his deed on October 30th by

reason of lack of some necessary information he should not have made the parties sign ; the deed being incomplete, he could not sign it, but should have adjourned the parties to such a day as it could have been completed. There can be no shadow of doubt on this point."

"But be that as it may, I do not think we are called upon here to decide whether, under the circumstance of record, the defendant's action in so dating this deed constituted merely an irregularity or a wilful and voluntary forgery.

"The plaintiff's action is but an action in damages, as admitted. The plaintiff was repaid her loan in capital and interest. In alleging that the defendant had wrongly dated the deed she was alleging a fact which had resulted in trouble and damage and was alleging it so as to prove her claim for damages was well founded. And she says specifically in her factum: "Parce que ce faux constaté par elle sur réception de la copie reçue le 30 décembre, lui a été une cause additionnelle de trouble et d'inquiétude appréciables dans l'arbitrage du dommage moral réclamé par elle." So that the only action instituted by the plaintiff is one in damages and not a financial action of improbation as the judgment under review seems to hold and it is evident that there was no interest or necessity to proceed by way of direct action of improbation.

"It is true that an authentic deed may be attacked either by direct action of improbation or by incidental improbation. Art. 1211 C.C. enacts that an authentic writing may be contradicted and set aside as false in whole or in part, upon an improbation in the manner provided in the Code of Civil Procedure "and in no other manner." This disposition of 1211 C.C. is one of public order.

Langelier, Preuve, No. 395; Fuzier-Herman Report vo. Acte Authentique, Nos 251 and seq.; ibid vo. Notaire No. 102. 8 Aubry and Rau, 4th Ed., p. 211, and note 56; Lewis vs. Pruneau, 7 L.N., 39.

"An examination of the procedure followed in this case clearly shows that this action cannot be considered as having any of the characteristics of the action of improbation. In the first place art. 235 C.P., says: "The provisions of his section except those of Art, 227, are observed, in as far as they apply, with regard to direct actions of improbation."

"Now, the petition in improbation must under pain of nullity be signed by the party himself, or by his attorney under a special power filed with the petition. Nothing of the kind appears in the record. The document attack must be deposited in the office of the court (C.P. 230), and the plaintiff then fyles his reasons of improbation. Neither has this been done, and the photograph fyled cannot, of course, serve as a deposit of the original minute.

There is an other condition to this action, and an elementary condition it seems to me; all the parties to the deed must be made parties to the suit and not only the notary. This condition is of every-day occurrence in regard to actions in annulment of contract. A portion should it be observed in this extremity serious kind of action, the action of improbation. Now in this case the borrowers were not made parties to the suit.

"Furthermore the declaration has none of the conclusions of an action of improbation. It does not pray that the deed be declared false, but that it be declared that the defendant wrongfully dated the same, thereby committing a fraud and this is not the same thing. The plaintiff allows the deed to subsist as an authentic writing.

Hence, it is patent that she cannot contradict it.

"Our conclusion is that the plaintiff's action is not one of improbation as outlined by the Code of Civil Procedure; at best, it might be an action based on 4843, R.S.Q. Now an authentic writing may be contradicted and set aside as false in whole or in part, upon an improbation in the manner provided in the Code Civil Procedure and in no other manner.

"Therefore, the court below should not have held that the defendant had committed forgery by falsely dating the deed in question as of November 9th, 1909, inasmuch as it is evident that the only way of contesting the date of an authentic writing is by improbation. *Lewis vs. Pruneau, Papineau, J.*, 7. L., N., 39. *In Ordinary vs. Veilleux and Price*, 22, S.C., 197, cited by respondent Larue, J., held that the notary who dates as of July 3rd, a deed signed by all the parties on July 2nd even though acting in good faith, commits forgery. But in that case there were proceedings in improbation and the deed attacked was attacked according to the special rules of proceedings of improbation.

For these reasons I am of opinion that the court below was not competent, owing to the form of plaintiff's action and the procedure adopted, to pass on the question of forgery, and that the judgment must be modified by striking out therefrom that part which declares that the defendant committed a forgery by falsely dating the deed in question.

P. B. Migneault, K. C., avocat de la demanderesse.
lant:

J. B. Brousseau, K. C. avocat du défendeur

COUR D'APPEL.

**Mitoyenneté. — Légataire. — Servitude. —
Enregistrement. — Renouvellement. —
Vente — Responsabilité — Dommages —
Etendue des dommages.**

MONTREAL 24 FEVRIER 1913.

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

L. H. GAULT & al., vs. THE YORKSHIRE INSURANCE CO. LTD.

JUGE :—Que le légataire, à titre particulier, est tenu de souffrir les servitudes qui affectent l'immeuble légué.

2o. Que la servitude de mitoyenneté bien que non apparente, est une servitude continue et ne requiert ni l'enregistrement, ni le renouvellement de l'enregistrement.

3o. Que le droit d'invoquer le défaut d'enregistrement ou le défaut de renouvellement d'enregistrement n'est créée qu'en faveur des tiers ;

4o. Que le défaut d'enregistrement d'une servitude ne peut être invoquée par le débiteur personnel de la servitude.

4o. Que celui qui vend la mitoyenneté d'un mur qu'il ne peut livrer à l'acheteur est responsable vis-à-vis ce dernier des dommages qu'il en subit ; et que ces dommages sont la perte du terrain et le coût d'un mûr pouvant remplacer la part du mur mitoyen qu'il avait achetée.

6o. D'après notre droit, les dommages que l'on peut réclamer pour la non-exécution d'un contrat ne sont que ceux qui ont été prévus ou qu'on a pu prévoir au temps où l'obligation a été contractée, et qui sont une suite immédiate et directe de cette inexécution lorsqu'il n'y a aucun dol.

Code civil, articles 889, 1518, 2116a, 2251, 44-45 Viet., ch. 16.

L'action est en dommage pour \$18,707. 69. Elle résulte des faits suivants :

L'intimé a acheté, en mai 1909, des appelants-es-qualité, l'immeuble numéro 148 du quartier ouest dans la cité de Montréal, situé sur la rue St-Jacques, voisin d'un autre immeuble qui appartient à la banque British North America. Les appelants sont les exécuteurs testamentaires de James Bourne, veuve de M. H. Gault. Cette propriété avait été acquise par monsieur Gault en 1866, de Simon Mc Tavish Charles.

Par l'acte d'acquisition, monsieur Gault s'engage à se conformer aux conditions d'un acte de vente par Bradbury à la banque British North America, passé en 1842 relativement au droit de mitoyenneté dans le mur séparant l'immeuble acquis par monsieur Gault de celui de la banque.

Dans ce dernier acte, les auteurs de monsieur Gault, Simon McTavish Charles et son frère Walter Charles, interviennent et reconnaissent que tout le mur séparant leur immeuble de celui alors acquis par la banque British North America est mitoyen dans toute son étendue et bâti pour moitié sur le terrain de chacune des parties ; que la banque pourra démolir le mur quand elle le voudra et le reconstruire à ses dépens, de telle épaisseur qu'elle trouvera convenable, mais ne pouvant pas dépasser 18 pouces sur le terrain des messieurs Charles ; et qu'en autant que la construction que la banque se propose d'ériger est une banque, les messieurs Charles ou leurs représentants ne pourront percer le mur, le démolir, le réparer ou même enlever ni brique, ni pierre, ni mortier, et que les seules droits réservés aux messieurs Charles seront de construire des cheminées appuyées contre le mur, ou d'ériger une construction le long du mur, et de construire au-dessus du mur, à une hauteur ne dépassant pas 60 pieds, y compris la fonda-

tion ; que si les messieurs Charles ne reconstruisaient pas leur maison en même temps que la banque reconstruirait la sienne, cet arrangement relativement au mur devrait rester en force aussi longtemps que la banque se servirait de ce mur comme d'un mur de division, soit en réparant, soit en reconstruisant.

En exécution de cette convention, la banque a démolie le mur mitoyen et l'a reconstruit, et c'est ce mur qui existait lors de la vente par les appelants à l'intimée.

L'action est fondée sur le fait que l'intimée a souffert des dommages, parce qu'elle n'a pu se servir du mur de séparation des deux dits immeubles comme d'un mur mitoyen et que les appelants n'ont pu lui livrer la mitoyenneté et ont refusé de l'indemniser des dépenses qu'elle a encourues, à raison de cette absence de mitoyenneté, dans la construction de son mur.

La Cour Supérieure a maintenu l'action pour \$10,652.77.

Ce jugement a été confirmé par la Cour d'Appel.

Lavergne, J.: Il se présente trois questions dans cette cause :

“ 1o—Question : Feue Mde Gault était-elle tenue de supporter la servitude dont son immeuble était grevé, et par conséquent responsable vis-à-vis de l'intimée, son acheteur ?

“ Cette question me paraît clairement résolue par l'article 889 du code Civil.

“ Le deuxième paragraphe de cet article se lit comme suit : “L'usufruit constitué sur la chose léguée est aussi supporté sans recours par le légataire particulier. .*Il en est de même des servitudes.*”

(Récit des faits de la cause).

“L'intimée n'a acquis l'immeuble des appelants que dans l'intention de démolir la vieille construction et de rebâtir

un édifice moderne à 10 étages. Ce nouvel édifice ne pouvait être construit sans démolir l'ancien mur et le reconstruire de nouveau. Quand monsieur Archibald, l'architecte de l'intimée, a voulu commencer à démolir le mur, il en a été empêché par monsieur Elmsley, gérant de la banque, qui lui a écrit la lettre exhibit P—14. Jugeant que la banque pouvait l'empêcher de démolir le mur existant et d'en construire un qui aurait convenu pour l'édifice projeté, l'intimée est entrée en pourparlers avec la banque pour obtenir les conditions les plus avantageuses possibles. Ces négociations ont été conduites de la part de l'intimée par son architecte, monsieur Archibald. Les conventions définitivement arrêtées ont été mises dans un acte d'accord entre l'intimée et la banque; mais avant de signer cet acte on a signifié aux appelants le projet d'arrangement, les notifiant que c'était le meilleur arrangement qu'on pouvait faire et que l'intimée souffrirait des dommages parce qu'elle ne pouvait pas se servir du mur comme d'un mur mitoyen, demandant aux appelants de lui livrer la mitoyenneté ou de consentir à l'arrangement projeté; et qu'à défaut l'intimée signerait le projet de convention. Les appelants ont répondu à ce projet niant toute responsabilité.

“Mde Gault avait acquis le lot No 148 à titre de légataire particulier de son mari feu Mathew Hamilton Gault en vertu du testament de ce dernier en date du 24 juillet 1882. Mr Gault est mort le 1er de juin 1887. Mde Gault est elle-même décédée le 11 avril 1908.

“M. Gault s'est toujours conformé à la servitude ci-dessus, et Mde Gault s'y est aussi conformée de la même manière. Il n'y a jamais eu de possession adverse à la servitude par qui que ce soit; elle a toujours été respectée.

“Mde Gault comme légataire à titre particulier de son

mari, de l'immeuble grevé, se trouvait obligée de supporter la servitude en question. C'est ce qu'elle a fait.

“Il ne peut être question de prescription de dix ans, Mde Gault était tenue personnellement à la servitude; elle n'était pas un tiers qui pouvait prescrire par dix ans et ne pouvait invoquer l'article 2251, C.C.

2ème question—Cette servitude était-elle soumise à la formalité de l'enregistrement et l'enregistrement devait-il en être renouvelé?

“Les dispositions du chapitre 16 du Statut 44-45 Victoria, concernant l'enregistrement des servitudes ne peuvent s'appliquer à une servitude continue.

“La section 7 de ce Statut concernant le renouvellement de l'enregistrement des servitudes, ne s'applique évidemment qu'aux servitudes qui doivent être enregistrées. On ne peut être obligé de renouveler l'enregistrement d'un droit que l'on n'était pas obligé d'enregistrer.

“L'acte de vente de Simon McTavish Charles à M. Gault de l'immeuble en question No 148, contenant la stipulation de servitude, a été passé le 19 février 1866 et enregistré le 26 du même mois. Cet acte ne concerne pas seulement une stipulation de servitude, mais, en même temps, une vente qui devait être enregistrée, et cet acte a été enregistré au long.

“Pour conserver la servitude continue établie sur l'immeuble il n'y avait nullement besoin de renouveler l'enregistrement..

“Du reste, comment Mde Gault, débitrice personnelle de la servitude, comme légataire à titre particulier de l'immeuble grevé, pourrait-elle invoquer le défaut de renouvellement d'enregistrement? Le droit d'invoquer l'absence d'enregistrement ou de renouvellement d'enregist-

trement est créée en faveur des tiers seulement par le statut ci-dessus cité.

3ème question:—Quels dommages l'intimée peut-elle réclamer des appelants?

“Les appelants ont vendu à l'intimée l'immeuble déjà mentionné No 148 du Quartier Ouest de la cité de Montréal contenant une quantité précise de terrain formant une superficie de 2264 pieds, mesure anglaise, avec bâtisses, les murs de séparation des maisons voisines des deux côtés devant être mitoyens.

“D'après l'engagement pris par M. Gault de se conformer aux conditions d'un acte de vente par Bradbury à la banque British North America relativement au droit de mitoyenneté dans le mur séparant l'immeuble acquis par M. Gault de celui de la dite Banque, la légataire de M. Gault, Mde Gault, ne peut fournir à son acheteur, l'intimée, le droit de mitoyenneté que ses exécuteurs ont vendu avec l'immeuble.

“Les conventions faites par M. Gault, empêchent les appelants de livrer à l'intimée tout ce qu'ils lui ont vendu concernant ce droit de mitoyenneté.

“Il s'en suit qu'ils ne peuvent livrer à l'intimée toute la contenance de terrain telle que vendue.

“L'intimée, aux termes de l'article 1501 C.C., peut obtenir une diminution du prix, suivant la valeur de la quantité qui n'est pas délivrée.

“L'article 1518 C.C. dit:

“Si dans le cas d'éviction de partie de la chose ou des choses vendues en bloc, la vente n'est pas rescindée, l'acheteur a droit de réclamer du vendeur la valeur de la partie dont il est évincé proportionnellement au prix total, et aussi les dommages-intérêts à être évalués suivant l'accroissement de valeur de la chose à l'époque de l'éviction.

“L'immeuble a été acheté pour y démolir la bâtisse qui le couvrait en partie et en construire une nouvelle. D'après la preuve il n'y a pas à tenir compte de la vieille bâtisse dans l'évaluation du terrain.

“Le terrain, lors de la vente, le 3 mai 1909, valait \$40.00 du pied. A la date de l'éviction partielle, en février 1910, il valait \$60.00 du pied. Il est admis par toutes les parties, et la preuve est positive sur ce point, que l'intimée perd exactement 47 pieds et 6 dixièmes, ce qui, à \$60.00 le pied formerait une somme de \$2856.00.

“Les dommages de l'intimée cependant ne peuvent être bornés à cet item de \$2856.00.

“Non seulement l'intimée perd 47 pieds et 6 dixièmes de terrain, mais n'ayant pour tout droit sur le mur voisin que celui d'y opposer des cheminées ou d'ériger une construction le long de ce mur, n'ayant aucun droit de mitoyenneté telle que stipulée dans son acte d'acquisition, est dans l'obligation de se construire un mur complet et suffisant adossé à celui de la banque.

“D'après la preuve faite par M. Archambault, témoin de l'intimée, un mur suffisant pour remplacer le droit de mitoyenneté pouvait être fait pour la somme de \$2671.00.

“L'intimée a voulu se faire construire un mur spécial et dispendieux, et faire des arrangements avec sa voisine la banque North British America. Les appelants ne peuvent être tenus de payer plus que les dommages réels résultant de leur fait.

“Ces dommages sont bien la perte de terrain \$2856.00 et le coût d'un mur pouvant remplacer la part du mur mitoyen qu'elle avait achetée, soit \$2671.00 et frais de protet \$97.60, en tout \$5624.60.

“Tous les arrangements et marchés faits avec la Ban-

que North British America ne peuvent affecter les droits des parties en cause.

“Les doctrines ordinaires de notre droit concernant l’octroi des dommages doivent prévaloir dans cette cause comme dans tout autre cas.

“Le débiteur n’est tenu que des dommages-intérêts qui ont été prévus ou qu’on a pu prévoir au temps où l’obligation a été contractée, lorsque ce n’est point par son dol qu’elle n’est point exécutée.

“Les dommages-intérêts ne comprennent que ce qui est une suite immédiate et directe de cette inexécution.

“Les dommages soufferts par l’intimée dont les appelants sont garants doivent se réduire aux deux chefs ci-dessus mentionnés, savoir: le manque de contenance du terrain, et le coût de la construction d’un mur suffisant ou équivalant au droit de mitoyenneté.

“Pour ces raisons je suis d’opinion que le jugement “a quo” doit être modifié et le montant accordé réduit à la somme de \$5527.00 avec intérêt de l’assignation et les dépens d’appel contre l’intimée.

“S’il a plû à l’intimée de faire une construction de dix étages après conventions faites avec le propriétaire voisin, elle ne pouvait aggraver la position des appelants et le montant qu’elle a réclamé est excessif et ne résulte pas de dommages qui ont pu être prévus et qui soient une suite immédiate et directe de l’inexécution du contrat.

Lafleur, Macdougall, Macfarlane & Pope, avocats des appelants.

Geoffrion, Geoffrion & Cusson, avocats de l’intimée.

NOTES.—Les parties ont cité les autorités suivantes dans leurs factum :

L’appelant pour soutenir que cette servitude aurait dû être

enregistrée et l'enregistrement renouvelé; *Desroches vs. Gagné*, 21, P. L. 66; *Mathews vs Brignon*, M. L. R., 7 S. C. 425; *Sicotte, vs Martin*, R. J. Q., 19 C. S., 369 ;

L'Intimée en sens contraire a cité: *Matthews vs Brignon*, 19 R. L., 547; *Desroches vs Gagné*, 21 R. L., 66; *Destroismaisons vs Gibeau*, R. J. Q., 11 C. S., 279; *Power vs Noonan*, R. J. Q., 13 C. S., 369; *Perry vs Simard*, R. J. Q., 21 C. S. 322.

L'appelant sur la question de prescription cita: *Dorion vs Séminaire de St-Sulpice* 16 R. J. Q., 246; L. R., 5 A. Art. 362 ; *Pothier, Prescription*, 136 ;

L'intimé a cité cette même cause de *Dorion vs Le Séminaire de St-Sulpice*, 16, Q. L. R., p. 246; *Pothier*, Vol. 9, p. 367, numéro 139; *Trudel vs Hudon*, 24, L. C. J., p. 268; *Boileau vs Seers*, M. L. R. I. C. S., 239.

COUR SUPERIEURE.

**Bornage. — Ancien Bornage. — Bornes. —
Délimitation — Arpenteur géomètre. —
Preuve. — Frais.**

RICHELIEU 19 MARS, 1914

BRUNEAU, J.

OMER COURTEMANCHE vs ERNEST GIROUARD

JUGE.—1o. Qu'on ne doit pas confondre la délimitation avec le bornage, vu que la délimitation ne sert qu'à indiquer la ligne sur laquelle doivent être placées les bornes, tandis que le bornage a pour objet de constater légalement cette délimitation d'un manière immuable.

2o. Qu'un voisin a droit à l'action en bornage lorsque sa propriété n'a pas de bornes qui en déterminent les limites exactes.

30. Qu'un arpenteur géomètre a seul qualité pour poser les bornes légales entre deux propriétés voisines; et qu'un propriétaire n'a pas la compétence et l'autorité nécessaire pour effectuer lui-même légalement le bornage de sa propriété.

40. Que pour opposer à une action en bornage des bornes anciennes, le défendeur doit établir que ces bornes ont été plantées d'un commun accord ou comme résultat d'une décision judiciaire entre lui ou ses auteurs et ses voisins.

50. Que les frais dans une action en bornage contestée doivent être supportés par la partie qui succombe.

Code civil, articles 504, 504a.

Code procédure civile, articles 516, 520, 522, 1059.

L'action était en bornage.

Le défendeur contesta l'action alléguant un ancien bornage par J. B. Paquette, l'auteur du demandeur, dont la borne existait encore au temps de son acquisition, et aussi par l'existence de vieux travaux faits par le défendeur depuis au-delà de trente ans, que par conséquent le bornage était inutile.

Il se déclara néanmoins prêt à borner suivant sa possession et en demanda acte.

Le demandeur nia les faits, admettant toutefois que le dit Paquette avait planté la borne alléguée par le défendeur, mais que celui-ci l'avait enlevée deux fois, et l'avait chaque fois replantée en empiétant sur la propriété du demandeur. Il produisit un plan de l'arpenteur Gill démontrant que le défendeur possédait six pieds et deux pouces de plus que ne comportait son titre. Et que le demandeur occupait un pied et un pouce de moins que son titre.

La cour a maintenu l'action en bornage, avec dépens du litige contre le demandeur, et ceux du bornage en commun, par le jugement suivant :

“Adjugéant sur le mérite de l'action:—

“Considérant que le terrain acheté par le demandeur, le 14 avril 1913, a été mesuré, en sa présence, quelques minutes seulement avant la passation du contrat, par le notaire qui en a reçu l'acte et Georges Paquette, agissant pour et au nom de la venderesse.

“Considérant que le terrain là et alors livré au demandeur est celui qui se trouve entre les deux piquets qui existaient alors aux points marqués “A” et “B” sur le plan de l'arpenteur Gill.

“Considérant que si le défendeur a enlevé le piquet qui existait au point “B”, il l'a néanmoins remplacé par un autre, au même endroit, afin de faire sa part de clôture entre lui et le demandeur.

“Considérant que la mesure exacte entre les deux points “A” et “B” est de 44 pieds et trois pouces, de l'extrémité d'un piquet à l'autre;

“Considérant que la prétention du demandeur est qu'il doit avoir, suivant son titre, 45 pieds de front;

“Considérant que cette prétention est évidemment erronée puisque le demandeur n'a acheté que le terrain mesuré entre les piquets “A” et “B”, soit “exactement 44 pieds et deux pouces, tel que mesuré par le vendeur et le notaire soussigné au moment de la vente”, ainsi que s'exprime et l'énonce le propre protêt du demandeur, le 30 mai 1913.

“Considérant que d'après la preuve le demandeur a ainsi tout le terrain qu'il a acheté, dont il a eu la délivrance et pris possession;

“Considérant qu'il y a vingt-cinq ans ou environ, J. B. Paquette, le propriétaire originaire, aurait subdivisé le dit lot No. 385 et que les terrains qu'il en a distraits, au

nombre desquels se trouvent ceux en litige, ne sont pas de même étendue;

“Considérant que le dit J. B. Paquette avait également délimité les susdits terrains en plaçant des piquets, et notamment aux endroits marqués “A” et “B” sur le plan que le témoin, Adolphe Dansereau, qui a remplacé le vieux piquet au point “B”, jure même y avoir trouvé, à côté, sur le terrain du demandeur une pierre et des morceaux de vaisselle brisée;

“Considérant que la preuve démontre encore qu’il y a eu, autrefois, une clôture entre le terrain du demandeur, alors la propriété du dit J. B. Paquette et celui du défendeur;

“Considérant que le titre de ce dernier, provenant de Oliva Giard, en date du 27 décembre 1907, décrit le terrain vendu “*tel qu’enclos actuellement.*”

“Considérant que des titres produits, et qui proviennent du même auteur, celui du défendeur est le plus ancien;

“Considérant que la délimitation faite par J. B. Paquette ne peut être considérée que comme une indication de la ligne séparative des terrains en litige;

“Vu l’article 504 du Code civil;

“Considérant qu’on ne doit pas ainsi confondre la délimitation avec le bornage, vu que la délimitation ne sert qu’à indiquer la ligne sur laquelle doivent être placées les bornes, tandis que le bornage a pour objet de constater légalement cette délimitation d’une manière immuable; (*Fuzier-Herman-Répert, vo. Bornage, n. 42*).

“Considérant que l’article 504 précité est conçu en termes généraux et veut que dans tous les cas, sans exception, les propriétaires puissent obliger les voisins au bornage, à frais communs, de leurs propriétés contiguës;

“Considérant qu’un arpenteur géomètre ayant seul qualité pour poser ou planter des bornes, le dit J. B. Paquette n’avait ainsi aucune compétence ou autorité pour affectuer légalement le bornage des propriétés en litige (*Art* 5, 195, S.R.P.Q. 1909);

“Considérant que cette disposition impérative de la loi est applicable toutes les fois qu’il n’existe pas de bornes ayant le caractère qu’elle détermine;

“Vu l’article 504a du Code civil;

“Considérant qu’il ne suffisait pas au défendeur de prouver même que des bornes ont existées, mais qu’il lui incombait encore de prouver qu’elles avaient été plantées d’un commun accord ou au résultat d’une décision judiciaire, entre lui ou ses auteurs et J. B. Paquette; (*Bugnet. du Bornage. n. 81 p. 89; F. H. Répertoire, vo. Bornage. n. 44, 45, 46;*)

“Considérant qu’il n’y avait pas de preuve au dossier que des bornes légales aient ainsi été posées;

“Vu l’article 1059 du Code de procédure civile;

“Considérant qu’il y a lieu, en conséquence, au bornage des propriétés des parties, d’après la ligne proposée par le défendeur et qui est la véritable ligne de séparation des dits héritages;

“Adjugeant sur la motion du défendeur pour amender les conclusions de son plaidoyer :—

“Vu les articles 516, 520 et 522 du Code de procédure civile;

“Accorde la dite motion, avec dépens contre le dit défendeur;

“Adjugeant sur les dépens du litige;

“Vu l’article 504a du Code civil;

“Considérant que les frais des procès qui peuvent s’é-

lever, à l'occasion du bornage, doivent être supportés par la partie qui succombe :

Demolombe. t. 11 n. 277 p. 306 et les autorités citées; Cosgrove, vs. Magnan 10 L. N. 163;

“Considérant que le demandeur succombe dans sa prétention principale, que son terrain doit avoir 45 pieds de front et que c'est cette prétention mal fondée qui a donné lieu à la contestation ;

“Par ces motifs :—Déclare que la ligne de division entre les terrains des parties est celle marquée sur le plan de l'arpenteur Gill par la ligne partant de la lettre “B” jusqu'à la lettre “G” ; ordonne, en conséquence au dit arpenteur Gill d'aller placer et de placer des bornes pour diviser les héritages des parties conformément à la susdite ligne, aux endroits ainsi indiqués sur son plan, et d'en dresser procès-verbal le tout suivant la loi et cet effet, les frais de tel bornage, y compris ceux du dit arpenteur Gill, comme expert, devant être également divisés entre les parties ; et condamne le demandeur aux dépens du litige, vu qu'il succombe dans sa prétention principale.”

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

Lanctot et Magnan, avocats du défendeur.

NOTES.—Le demandeur qui poursuit en bornage, et émet des prétentions exagérées, quant à l'étendue du terrain qu'il réclame, devra payer les frais de la contestation, si le défendeur, dont les prétentions sont maintenues, déclare qu'il est prêt à borner suivant ses titres, mais demande le renvoi de l'action pour le surplus ; les frais d'arpentage et de bornage devant être communs. *C. S. 1891., C. S., Tétreault, vs. Paquette dit Lavallée, 2 R. L., 62.*

Lorsque les parties ont toujours consenti à borner, et que l'action en bornage n'a été rendue nécessaire que par le refus mal fondé du demandeur d'accepter la ligne proposée par le

défendeur, laquelle est reconnue comme étant la véritable ligne de séparation entre les héritages des parties, le demandeur doit être condamné à payer les frais de l'action, les frais de la plantation des bornes, du procès-verbal et du bornage restant communs.

Par "frais du litige au cas de contestation" l'article 504 du code civil entend non seulement les frais de la contestation du droit de borner, mais encore de toute contestation entre les parties au sujet de l'endroit où les bornes devront être plantées. *C. R.* 1896, *Montréal, Dauphin vs Beaugrand dit Champagne, R. J. Q.*, 10 *C. S.*, 338.

Lorsqu'un tiers intervient dans une action en licitation et conclut à ce qu'une partie des immeubles soit distraite des fins de la demande, pour le motif qu'elle lui appartient en vertu d'un legs suivi d'une opération qui en a déterminé l'étendue, le tribunal qui maintient l'intervention n'est pas tenu d'ordonner le bornage du territoire dont il s'agit. Il doit aussi adjuger les frais suivant la règle qui les fait tomber sur la partie qui succombe. *B. R.*, 1908., *Québec, Guay, vs. Langevin, P. J. Q.*, 17 *B. R.* 76.

Le droit qu'a tout propriétaire d'obliger son voisin au bornage n'existe pas moins lorsque ce voisin a édifié une maison dont le mur forme une limite fixe et certaine dans la ligne de division de leurs terrains. Il suffit que ce mur ait été élevé sans le consentement du demandeur, pour que ce dernier ait conservé l'action en bornage que le fait d'autrui n'a pu lui enlever. La borne dans ce cas doit être placée chez le demandeur, à la distance du mur voulue par la loi, le droit au bornage ne dépassant pas la limite du chez soi, et le voisin n'étant mis en cause que pour rendre l'opération contradictoire. *C. R.*, 1908, *Montréal, Brown vs. McIntosh & Roy & al., R. J. Q.*, 34, *C. S.*, 464..

COUR SUPERIEURE.

Commission des chemins de fer.—Ordonnance.— Exécution.— Possession.— Injonction.

MONTREAL, 19 Mai 1913.

CHARBONNEAU, J.

CANADIAN PACIFIC RAILWAY COMPANY vs LA VILLE DE MAISONNEUVE & GEORGES COMTOIS et al.

JUGE:—Qu'un ordre de la Commission des Chemins de fer permettant à une compagnie de chemin de fer de faire certains travaux dans les rues d'une municipalité, ou lui donnant la possession conjointe avec le public pour construire sur sa voie ferrée, cet ordre ou ordonnance ne peut être exécutée sans un bref d'exécution émis au nom du Souverain, soit comme bref de possession ou comme bref d'exécutions adressé à un huissier ou au shérif.

Code de procédure civile, articles 600, 608, 610.

La compagnie intimée a obtenu de la Commission des Chemins de fer la permission de passer sa voie ferrée à travers la ville de Maisonneuve, par une suite d'ordonnances. La ville intimée s'est toujours opposée à l'exécution de ces ordonnances. L'on trouvera dans le 19 R. L. n. s., 511, le renvoi par la cour Supérieure d'une requête de la requérante demandant un bref d'injonction, pour défaut de juridiction.

Par deux requêtes, la compagnie de chemin de fer Le Pacifique Canadien demande qu'il soit fait défense à la ville

JUST OUT

Quebec Practice Reports

TEN YEARS INDEX

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

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

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

PRICE BOUND IN 1-2 CALF.

\$7.50

J E A N G U A Y ,

INGENIEUR CIVIL

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

NO. 111 COTE DE LA MONTAGNE,

QUEBEC.

SETS DE STATUTS DE QUEBEC

DE 1867 A 1913

SETS DE STATUTS DU CANADA

DE 1867 A 1913

PRIX SUR DEMANDE.

**COMPLETE SETS OF
STATUTES OF QUEBEC**

FROM 1867 TO 1913

STATUTES OF CANADA

FROM 1867 TO 1913

PRICES ON APPLICATION

Wilson & Lafleur, Limitée,

EDITEURS DE LIVRES DE DROIT, RELIEURS, ETC.

17-19 RUE ST-JACQUES.

MONTREAL.

LA REVUE LEGALE NOUVELLE SERIE VOL. XX NO. 7