

The Legal News.

Vol. XIV. JULY 18, 1891. No. 29.

COUR DE REVISION.

QUÉBEC, 31 mars 1891.

Coram CASAULT, ROUTHIER, CARON, JJ.

W. H. LARUE v. Diles A. et D. BELLEVILLE.

Enclave—Bail à loyer.

- JUGÉ:—1o. *Que la difficulté de l'exploitation ne donne pas au locataire droit d'obtenir une extension au passage stipulé.*
- 2o. *Que l'indemnité due au propriétaire du fond sur lequel est pris le passage auquel a droit le propriétaire du terrain enclavé doit être un prix une fois payé et non une rente annuelle.*
- 3o. *Qu'il ne peut être accordé au demandeur une plus grande étendue que celle qu'il requert par son action.*
- 4o. *Qu'après l'acquisition d'un passage d'une largeur déterminée, le propriétaire du terrain enclavé n'en peut retenir un plus large qu'en alléguant et prouvant qu'il a changé son exploitation du terrain enclavé et que le passage acquis n'est plus suffisant pour cette nouvelle exploitation.*

En 1re instance, C. S., Saguenay.

Par le juge.—Le demandeur allègue que les défenderesses lui ont concédé par bail emphytéotique, un emplacement situé village de la Malbaie, avec un passage de 8 pieds de largeur pour communiquer avec la voie publique, que le dit emplacement n'a pas d'autre issue sur la voie publique que le dit passage, que ce passage est trop étroit pour y passer avec des voitures chargées, que le dit terrain se trouve enclavé, et qu'il est impossible au demandeur de l'exploiter.

Les défenderesses ont comparu par procureurs, mais elles n'ont pas plaidé à l'action. Leur procureur a transquestionné les témoins du demandeur et a soutenu au mérite que la preuve faite par le demandeur n'était pas suffisante et que le demandeur ayant stipulé un droit de passage de 8 pieds de largeur, l'étendue de ses droits était réglée par le titre constitutif, qu'il ne pouvait rien faire pour

aggraver la servitude établie en sa faveur, et qu'il n'y avait pas lieu en pareil cas à la servitude légale d'enclave.

Il est en preuve que le demandeur a fait des constructions sur le terrain en question pour l'exercice de son négoce, et l'on soutient, qu'il ne peut exploiter cette propriété sans y avoir accès avec des voitures chargées.

Je dois donc décider d'abord si celui qui jouit déjà d'un droit de passage sur le fonds de son voisin en vertu de son titre d'acquisition, et qui n'a pas d'autre issue sur la voie publique, peut demander une extension de la servitude, ou un élargissement de ce passage, s'il est ou devient insuffisant pour lui permettre d'exploiter son fonds.

L'art. 540, C. C., dit que le propriétaire dont le fonds est enclavé, et qui n'a aucune issue sur la voie publique, peut exiger un passage sur ceux de ses voisins, pour l'exploitation de son héritage.

La loi ne veut pas qu'une propriété puisse rester improductive, inutile à son propriétaire faute d'accès à la voie publique.

L'intérêt général de la société n'exige pas moins que l'intérêt privé des propriétaires, que les fonds enclavés ne demeurent pas inexploités et stériles. La servitude légale d'enclave est en réalité une servitude d'utilité publique.

Les arts. 541 et 542 indiquent les conditions dans lesquelles le passage doit être accordé, mais les codificateurs expliquent dans leur rapport que ces deux articles ne s'appliquent pas quand l'immeuble est devenu enclavé par suite d'une vente, d'un échange, etc.

C'est alors au vendeur à fournir le passage, et ils ont inséré un article à cet effet, dans notre code, l'art. 543.

D'après cet article si l'héritage ne devient enclavé que par suite d'une vente, d'un partage, etc., etc., c'est au vendeur et non au propriétaire du fonds qu'offre le trajet le plus court, à fournir le passage, et d'après l'art. 544, si le passage ainsi accordé cesse d'être nécessaire, il peut être supprimé.

Ces deux arts. 543-44 se trouvent dans le Code de la Louisiane et dans celui du canton de Vaux et de la Sardaigne, mais ils ne se trouvent pas dans le Code Napoléon.

Les commentateurs de ce code n'en déci-

dent pas moins en général que le propriétaire d'un fonds enclavé par suite d'une vente, d'un partage etc., a droit d'exiger un passage de son vendeur, etc., non pas, il est vrai, en vertu de l'art. 682 du Code Napoléon qui ne s'applique pas à cette hypothèse, mais en vertu de l'obligation que contracte le vendeur, etc., etc., de faire jouir l'acheteur du fonds vendu. Il s'agit dans ce cas de l'application des règles de la garantie.

Les codificateurs ont ajouté dans notre Code les arts. 543 et 544 pour prévenir toutes difficultés.

D'après notre Code, il est donc clair que tout propriétaire d'un héritage enclavé par suite d'une vente, d'un partage, etc., etc., a droit d'exiger, à titre de servitude légale un passage du vendeur, du co-partageant, etc., etc., mais que devons-nous entendre par enclavé ?

Le but de la loi en donnant au propriétaire d'un fonds enclavé le droit d'exiger un passage, est de pourvoir à l'exploitation de l'héritage enclavé.

Il y a enclavé, non-seulement lorsque l'héritage n'a aucune issue sur la voie publique, mais encore lorsqu'il a une issue insuffisante pour les besoins de son exploitation.

Lepage, Lois des bâtiments, vol. 1, p. 236. *Vide* aussi, Rep. Journ. du palais, vo. Servitudes, Nos. 386 et 387. "Le législateur n'a pas voulu que par suite d'un défaut de passage, une terre puisse être exposée à rester sans culture, et il ne faudrait pas qu'un propriétaire qui n'a qu'un passage évidemment insuffisant pour les besoins de son exploitation, fût placé dans une position plus défavorable que s'il n'avait aucun passage.

"En partant de ce principe, on doit considérer comme n'ayant aucune issue sur la voie publique celui qui n'a pour sortir de son fonds, qu'une issue tout-à-fait insuffisante pour l'exploitation et déclarée par *experts* connus fort étroite et dangereuse et à peine suffisante pour un piéton."

No. 423. — "Il faut reconnaître que non-seulement le propriétaire enclavé peut réclamer un passage, mais que s'il a déjà un passage insuffisant pour les besoins de son exploitation, il peut en demander l'élargissement et plus généralement prétendre à

"une extension du droit qui lui est accordé, moyennant indemnité..... Ainsi le passage dû à un fonds enclavé ne peut être réduit à la faculté d'aller à pied et à cheval seulement. Il peut être converti en passage avec voiture si cela devient nécessaire pour l'exploitation du fonds."

Arrêts, Toulouse, Déc. 1817.

Cassation, 8 mai 1836.

Vide aussi Nos. 425 et 426.

Table complémentaire du Rep. Journ. du palais, vo. Enclave, No. 6.

"Le propriétaire d'un héritage enclavé peut, quand bien même il aurait déjà un droit de passage à pied ou à cheval à travers un fonds voisin, réclamer encore sur ce fonds, moyennant indemnité, un passage avec voiture, si ce passage est nécessaire pour l'exploitation de sa propriété."

Arrêt, Caën, avril 1859.

Demolombe, Servitude, T. 2, No. 611.

Demante, T. 2, No. 637, bis 2.

Solon, No. 330.

Vide Table Comp., Rep. Journ. du palais, vo. Enclave, No. 8.

"Lorsqu'à la suite d'un changement dans la destination ou dans l'exploitation d'un fonds, le passage par lequel ce fonds communique à la voie publique est devenu insuffisant, le propriétaire a-t-il droit, en se fondant sur l'art. 682 (C. N.) de réclamer un élargissement du passage dans la proportion des nécessités nouvelles?"

Voyez dans le sens de l'affirmative Zachariae, édition Massé et Verger, T. 2, par. 331, p. 189, No. 6.

Aubry et Rau, T. 3, par. 243, texte et notes 11 et 12, p. 27.

Demolombe, Tom. 2, No. 611, Servitudes.

Demante, T. 2, No. 537 bis 2.

Perrin et Rendu, Dict., Constructious, vo. passage légal, No. 3109.

Vide encore Table Comp. Journ. du palais, vo. Enclave, No. 20.

"Peu importe également que depuis l'aliénation, le propriétaire du fonds enclavé ait donné à ce fonds une destination nouvelle dont l'effet pourrait être d'aggraver la servitude existant à la charge du vendeur, par exemple, par la création d'un établissement thermal, cette circonstance ne pourrait faire naître à son profit contre un voisin autre

“ que son vendeur, un droit de passage pour
“ enclave qu'il n'avait pas auparavant.”
Arrêt de la C. de Cassation.

Domolombe, Servitudes, T. 2, 610. “ Il se
“ pourrait donc qu'un héritage, lors même
“ qu'il aurait une issue sur la voie publique,
“ dût être considéré néanmoins comme en-
“ clavé, et comme n'ayant aucune issue dans
“ le sens spécial de l'art. 682, si celle qu'il
“ avait était insuffisante pour les besoins de
“ l'exploitation, comme si par exemple, il
“ n'était point possible d'y passer avec des
“ voitures chargées. Cass. 25 août 1827. 31
“ juillet, 1844 et 16 fév. 1865.

Zachariae, T. 1, p. 63.

Rendu et Sirey, Dict. des Constructions, vo.
Passage légal, No. 3109 disent : “ *De quelque*
“ *manière que l'enclave ait pris naissance, on*
“ *admet généralement que le propriétaire du*
“ *fonds enclavé s'il vient à modifier son mode*
“ *d'exploitation, peut réclamer, moyennant*
“ *indemnité, l'extension de la servitude, sauf*
“ *aux tribunaux à apprécier la légitimité ou*
“ *l'opportunité de la demande.*”

Vide Roy v. Beaulieu, C. S., 9 Q. L. R., p. 97.

Parlant du droit de passage que le défen-
deur réclamait à titre d'enclave contre un
voisin, le juge Taschereau dit : “ L'enclave
“ qu'il allègue est le fait de son propre
“ auteur. La vente que ce dernier a con-
“ senti à un tiers d'une partie de sa propriété
“ est la seule cause de l'enclave. Que ne s'a-
“ dresse-t-on à ce tiers pour avoir un pas-
“ sage ?

“ Par l'acte d'aliénation, l'auteur du défen-
deur s'est réservé un droit de passage pour
“ le pâturage des bestiaux sur le circuit de
“ terre aliéné. Pourquoi n'a-t-il pas stipulé
“ un droit de passage ordinaire ? *Et puisqu'il*
“ *l'a stipulé incomplet et insuffisant que n'exerce-*
“ *t-il son droit de le compléter en vertu de l'art.*
540 ?”

Toutes ces citations me paraissent démon-
trer clairement que tout propriétaire qui n'a
pas d'autre accès à la voie publique, qu'un
passage insuffisant pour l'exploitation de son
fonds, peut exiger, quelque soit l'origine de
l'enclave, une extension de la servitude, un
élargissement du passage, surtout s'il a mo-
difié son mode d'exploitation, par exemple s'il
a fait des constructions sur son fonds.

Les mots, *exploitation de l'héritage*, com-

prennent toute exploitation quelconque dont
le fonds est susceptible non-seulement agri-
cole, mais encore industrielle et commerciale,
et même s'il ne s'agissait que d'une simple
maison d'habitation ou d'un jardin de plai-
sance, etc., etc. Voir Domolombe, servitudes,
T. 2, No. 612.

Les défenderesses prétendent, comme je l'ai
déjà dit, que le demandeur a stipulé en sa fa-
veur, un droit de passage, dans son titre
d'acquisition, que ce droit de passage est
une servitude conventionnelle, que l'étendue
de ses droits est réglée par le titre constitutif,
et qu'il ne peut rien faire ni rien demander
pour l'aggraver.

Les défenderesses auraient certainement
raison s'il s'agissait ici de déterminer l'éten-
due des droits du demandeur sur le passage
en question, en vertu de son titre, mais il
ne s'agit pas de cette question, il s'agit de
savoir si le demandeur a une issue suffisante
sur la voie publique, et s'il a, en vertu de la
loi, le droit d'en obtenir une. Un proprié-
taire peut avoir une issue sur la voie publi-
que et avoir en outre un droit de passage sur
le fonds de son voisin. Il est certain qu'il
ne peut rien faire dans ce cas pour aggraver
cette servitude, mais les autorités que je
viens de citer établissent clairement que
celui qui a déjà un droit de passage sur le
fonds de son voisin, mais qui n'a pas d'issue
suffisante sur la voie publique peut deman-
der une extension de la servitude, un élar-
gissement de passage.

Voyons maintenant si le demandeur se
trouve dans les conditions voulues par la loi
pour obtenir un élargissement de passage
qu'il a déjà.

La position du demandeur n'est pas très-
favorable. Il n'y a que quelques mois qu'il a
acquis le terrain en question en cette cause
avec un passage de 8 pieds. Les défende-
resses ont pu croire qu'il trouvait ce passage
suffisant et qu'il n'en exigeait pas d'autre,
mais voilà qu'il leur demande déjà un pas-
sage bien plus large et qui enlèvera une par-
tie de leur jardin. Il faudra que le deman-
deur établisse bien clairement que ce passage
lui est absolument nécessaire pour l'exploita-
tion de son fonds, pour obtenir gain de cause.
C'est d'ailleurs la loi.

“ L'incommodité du passage ordinaire, dit

"Toullier, vol. 3, No. 547, fût-elle extrême, ne suffirait pour forcer le voisin d'en céder une autre."

"Il faut aussi conclure, dit Demolombe, Servitudes, vol. 2, No. 608, que le passage n'est dû qu'autant qu'il est absolument indispensable, et qu'il faut que le propriétaire du fonds qui le réclame se trouve dans l'impossibilité complète d'accéder autrement à la voie publique. Et l'on ne serait pas même fondé à prétendre qu'il y a enclave à l'égard d'un fonds privé actuellement d'accès à la voie publique, s'il était possible de procurer une issue au moyen de travaux plus ou moins faciles dont le prix n'excéderait pas de beaucoup le montant de l'indemnité que le propriétaire prétendu enclavé serait obligé de payer."

Lepage, Lois des bâtiments, vol. 1, p. 237, dit : "Par la même raison que cette sorte de passage n'est autorisé que pour l'exploitation de l'héritage enclavé, celui qui le réclame ne peut pas exiger qu'on lui en donne un d'une largeur plus grande qu'il n'est besoin strictement.

"C'est en égard à la nature et aux besoins de l'exploitation que doit être apprécié le fait d'enclave. Servitudes, vol. 2, No. 610." "Il ne suffirait pas, dit le Rep. Journ. du Palais, vo. Servitudes, No. 395, pour qu'un propriétaire pût se prétendre enclavé qu'il n'eût sur la voie publique qu'une issue incommode et qui ne pourrait être rendu praticable qu'au moyen de dépenses assez considérables. Il n'est pas privé d'issue dès qu'il peut s'en procurer une à l'aide de travaux, et ne peut en demander une à son voisin que lorsqu'il y a impossibilité absolue à ce qu'il se la procure à lui-même. Et il cite Toullier, Pardessus, Solon, Delvincourt.

"Mais il ne faut point suivant Demolombe, Servitudes, vol. 2, No. 609, exagérer la règle, il faut l'entendre au contraire humainement, d'une façon intelligente et pratique. C'est ainsi que l'on devra considérer comme enclavé le fonds qui n'aurait qu'une issue vraiment impraticable. ou encore pour laquelle il faudrait faire des dépenses extrêmes qui seraient hors de proportion avec le dommage qui résulterait pour le propriétaire voisin du passage ré-

clamé sur son fonds et de l'indemnité qu'il serait nécessaire de lui payer."

Le demandeur ne peut donc exiger que le passage strictement nécessaire pour l'exploitation de son fonds, et seulement s'il ne peut pas se procurer ce passage sur son propre fonds au moyen de travaux qui ne seraient pas hors de proportion avec le dommage qui résulterait pour les défenderesses du passage réclamé. La preuve faite par le demandeur ne me satisfait pas complètement.

Je crois donc devoir adopter le mode de procéder indiqué par les auteurs, et ordonner avant faire droit, une visite des lieux par experts et gens à ce connaissant.

"La question de savoir, dit le Rep. Journ. du Palais, vo. Servitudes, No. 404, si un terrain est ou non enclavé, est une question de fait pour la solution de laquelle les tribunaux recourent le plus ordinairement à une expertise."

"Le lieu, dit Pardessus, vo. Servitudes, No. 220, où le passage sera pris, la largeur qu'il aura et les autres conditions y relatives, devront être déterminés par les tribunaux sur un rapport d'experts, si les parties ne s'accordent pas entre elles."

Comme le terrain requis pour l'élargissement du passage, s'il y a lieu, pourrait être autre que celui indiqué par les témoins du demandeur, les experts devront aussi constater le montant de l'indemnité à payer aux défenderesses.

Cette indemnité ne doit pas consister nécessairement en un capital une fois payé, le juge peut allouer une somme annuelle.

Voir Gilbert, Sirey, Codes annotés, art. 682, note 43.

Comme le demandeur a acquis l'emplacement par bail emphytéotique à condition de payer une somme annuelle de \$10 pendant la durée du bail, je crois que l'indemnité à payer, s'il y a lieu, devra aussi consister en une annuité.

L'art. 543 dit que lorsque c'est au vendeur à fournir le passage, il doit le faire sans indemnité, mais il faut remarquer que dans l'espèce actuelle les défenderesses avaient aussi vendu un passage, et ce n'est que parce qu'il prétend que ce passage est devenu insuffisant pour l'exploitation du fonds que le demandeur réclame un élargissement.

Il me paraît évident que dans ce cas les défenderesses ont droit à une indemnité si l'élargissement est accordé. Le demandeur l'a d'ailleurs bien compris puisqu'il a offert et offre encore de payer l'indemnité.

Voici le jugement C. S. 1re instance, ordonnant expertise ;—

“ La Cour, etc. . . .

“ Considérant que tout propriétaire dont le fonds est enclavé et qui n'a pas d'issue sur la voie publique a droit d'exiger un passage sur les fonds de ses voisins ;

Que si le fonds n'est devenu enclavé que par suite d'une vente, c'est au vendeur à fournir le passage ;

Qu'un héritage est réputé enclavé non-seulement lorsqu'il n'a aucune issue suffisante pour les besoins de son exploitation, la loi ne voulant pas que celui qui a un passage évidemment insuffisant pour l'exploitation de son fonds, soit dans une position plus défavorable que celui qui n'a aucun passage ;

Que par exploitation d'un héritage, il faut entendre tout usage que le propriétaire veut en faire, et que les articles 540 et 543 du Code Civil s'appliquent toutes les fois que l'espèce d'exploitation quelle qu'elle soit, à laquelle le fonds est consacré *de bonne foi* par son propriétaire, lors même qu'il ne s'agit que d'une maison, d'un hangar, etc., se trouve empêchée par l'enclave ;

Que le demandeur en devenant l'acquéreur du fonds en question en cette cause, a acquis en même temps un terrain de huit pieds de largeur devant servir de voie de communication pour aller sur le dit fonds, mais que cela ne l'empêche pas d'exiger des défenderesses un élargissement du dit passage, si tel élargissement est devenu nécessaire pour l'exploitation actuelle de son fonds ;

Que depuis son acquisition, le demandeur a fait des constructions sur le dit terrain, et qu'il soutient qu'il lui est impossible de communiquer à la voie publique par le dit passage avec des voitures chargées ;

“ Considérant néanmoins qu'il ne peut exiger un élargissement de passage pour lui permettre d'y passer avec des voitures chargées qu'autant que la chose est absolument nécessaire pour l'exploitation actuelle de son fonds, et qu'autant qu'il lui est impossible de se procurer le passage nécessaire sur son pro-

pre fonds en faisant des travaux qui ne seraient pas hors de proportion avec le dommage que le dit élargissement causera aux défenderesses, et à l'indemnité qu'il faudra leur payer ;

Qu'il est à propos d'ordonner avant faire droit une expertise pour vérifier les faits en question en cette cause ;

“ Ordonne avant faire droit, que par experts convenus entre les parties, sinon nommés d'office, le vingt-sept d'octobre prochain, le terrain et passage en question en cette cause, savoir : (désignation), et de plus un espace de huit pieds de largeur sur la distance existant entre le dit emplacement et la cour en arrière des bâtisses appartenant au demandeur, en longeant le hangar, le dit espace devant servir de voie de communication pour aller sur le terrain susdit, soient visités en présence des parties ou icelles dûment notifiées à l'effet,

1o. De constater si le susdit passage est insuffisant pour les besoins de l'exploitation actuelle du dit fonds, spécialement s'il est nécessaire pour le dit exploitation d'y passer avec des voitures chargées, et si la chose est impossible par le dit passage ;

2o. Pour constater si le demandeur pourrait se procurer une issue suffisante ou un élargissement suffisant du dit passage sur son propre fonds, en faisant des travaux qui ne seraient pas hors de proportion avec le dommage qui serait causé aux défenderesses si le terrain nécessaire pour l'élargissement était pris sur leur héritage, et avec l'indemnité qui leur serait payée, ayant soin les dits experts, d'indiquer les travaux qu'il faudrait faire, et quel serait le coût de ces travaux ;

3o. Pour constater, dans le cas où il faudrait prendre le terrain nécessaire pour l'élargissement du passage sur l'héritage des défenderesses, à quel endroit le dit terrain devra être pris, de manière à être le moins dommageable possible aux défenderesses, quelle sera la largeur strictement nécessaire du dit passage, quelle en sera la direction et le parcours ;

4o. Pour constater et estimer l'indemnité annuelle que le demandeur devra payer aux défenderesses à raison du dit élargissement, etc.”

Jugement C. S. au mérite, 11 déc. 1890 :—

“ La Cour adjugeant d'abord sur la motion

pour homologation du rapport des experts ;
 " Considérant qu'en vertu de l'art. 345, C. P. C., la partie qui veut se prévaloir des informalités ou nullités qui se rencontrent dans un rapport d'experts doit le faire par une contre-requête ;

Que les défenderesses n'ont point fait de contre-requête, que s'il y a des irrégularités dans les procédures et le rapport des dits experts, elles ne s'en sont point prévaluées et qu'elles ont seulement discuté le mérite de la cause ;

" Accorde la dite motion et reçoit le rapport, etc. ;

" Et adjugeant sur le mérite ;

" Considérant qu'il est établi que le demandeur a fait des constructions sur le terrain qu'il a acquis des défenderesses, et que le passage qu'il a acquis aussi des défenderesses est tout-à-fait insuffisant pour lui permettre d'exploiter le dit terrain et les dites bâtisses pour les fins de son commerce ou négoce, vu qu'il lui est nécessaire d'y passer avec des voitures chargées et que cela est impossible par le dit passage ;

Qu'il est en preuve que sans un élargissement du dit passage, il serait inutile au demandeur d'avoir des bâtisses sur le dit terrain ;

" Considérant partant que le dit terrain doit être considéré comme enclavé et qu'il y a lieu d'ordonner l'élargissement du dit passage ;

Qu'il est impossible au demandeur de se procurer une issue suffisante ou un élargissement suffisant sur son propre fonds ;

Que les défenderesses sont tenues de livrer au demandeur un passage suffisant pour qu'il puisse exploiter son fonds ;

Que l'élargissement suggéré par les experts et accepté par le demandeur est nécessaire à ce dernier et pourrait être le moins dommageable aux défenderesses ;

Que l'indemnité annuelle offerte par le demandeur est suffisante ;

" Maintient l'action du demandeur et ordonne aux défenderesses de livrer au demandeur, un élargissement du passage qu'il a déjà acquis d'elles, suffisant pour les besoins de l'exploitation du fonds qu'il a aussi acquis des défenderesses, savoir, un élargissement de 3 pieds au nord-est, points A et B du plan S produit avec le rapport des experts, de 2 pieds aux points E et F, de 4 pieds au

point M, de 3 pieds au point H, de manière à donner au dit passage au point de départ au nord-est, 11 pieds de largeur, points N et B, de 12 pieds et 4 pouces à 14 pieds environ du point de départ susdit aux points F et L, endroit où le dit passage forme un angle rectangle, de 12 pieds aux points L et M, de 13 pieds 4 pouces à partir de la ligne L K au point G, et 13 pieds 4 pouces aux points K et H, de sorte que le dit passage aurait l'étendue et la direction indiquées sur le plan S susdit, ce qui donnera au dit passage, en moyenne une largeur de 12½ pieds environ et une longueur de 53 pieds environ, et ce, en par le dit demandeur faisant à ses frais les travaux nécessaires pour le dit élargissement, et payant aux défenderesses une indemnité annuelle d'une piastre, la Cour donnant acte au demandeur du dépôt qu'il a fait en Cour de la somme d'une piastre pour le paiement de l'indemnité de la première année, et ordonnant au notaire de remettre cette somme aux défenderesses, le tout avec dépens distracts au procureur du demandeur, sauf les frais d'expertise qui restent à la charge du demandeur."

Les défenderesses ont appelé de ce jugement en révision, et le 31 mars 1891 la Cour de Révision (CASALTY, ROUTHIER, CARON, J.J.) l'infirma par le jugement suivant :—

" La Cour, etc. . . .

" Attendu que le 10 avril 1890, les défenderesses ont consenti au demandeur un bail d'un terrain de 50 pieds à un bout et de 18 à l'autre sur 90 pieds pour la durée du bail emphytéotique qu'elles avaient elles-mêmes d'une plus grande étendue, et de plus, un espace de 8 pieds de largeur sur la distance entre ce terrain et la cour en arrière des bâtisses appartenant au demandeur en longeant son hangar, pour lui servir de voie de communication au terrain loué ;

Que le bail contenait, pour conditions spéciales que le demandeur ne pourrait sous-louer sans le consentement des défenderesses ; qu'il ne pourrait construire écuries ou granges que sur une partie du terrain qui y est indiqué, que, à la fin du bail, il enlèverait les bâtisses qu'il aurait mises et remettrait le terrain dans l'état qu'il l'avait pris, qu'il paierait les cotisations foncières, et aux défenderesses \$10 par an, dans le cours du mois d'août, et en outre, que le dit bail ne dure-

rait que tant que le dit demandeur occuperait lui-même le terrain loué ;

Que le 23 juillet suivant le demandeur a fait protester les défenderesses de lui livrer, pour élargir le dit passage qu'il dit être insuffisant pour y passer des voitures chargées, une étendue de terrain additionnelle ayant 12 pieds de large à sa sortie allant en diminuant de manière à n'avoir que 5 pieds de large à 21 pieds de là, et continuant ensuite sur une largeur de 2 pieds pour les autres 35 pieds de la longueur du dit passage, que le 26 du même mois il a pris l'action en cette cause pour les y contraindre ;

"Attendu que sur référence à experts par le tribunal, les dits experts ont fait rapport que le passage accordé par le bail était insuffisant pour y passer des voitures chargées, que le demandeur ne pouvait en prendre l'élargissement requis sur le fonds qu'il occupe comme locataire parce qu'il lui faudrait démolir ou déplacer à un coût de cinq à vingt piastres, un hangar, propriété d'une dame Gagnon, et qu'il n'y a pas de terrain suffisant sur l'immeuble qu'occupe le demandeur pour y prendre l'élargissement requis qu'ils rapportent devoir être trois pieds de large à la sortie du passage, suivant, d'après le plan auquel ils réfèrent, une ligne oblique qui touche celle du passage actuel à 14 pieds plus loin, augmentant, à l'endroit où le dit passage forme un coude, la longueur de cette première partie d'icelui, de deux pieds, et donnant à la seconde partie du dit passage, celle s'étendant du coude susdit au terrain loué, une largeur qui, de deux pieds, va en augmentant jusqu'à 5 pieds et 4 pouces sur une longueur de 11 pieds, et continue avec cette dernière largeur, jusqu'à l'extrémité où le dit passage joint le terrain loué, le dit élargissement formant, d'après eux, une addition moyenne au passage de quatre pieds et demi sur 58 environ, et d'après les chiffres, sur le susdit plan, une superficie de 134 pieds et soixante centième de pied, pour laquelle addition ils rapportent aussi que le demandeur devrait payer aux défenderesses, une indemnité d'une piastre par année ;

"Attendu que le jugement en première instance, adoptant les suggestions du rapport des dits experts, et assumant que le demandeur aurait, depuis le bail, construit des bâ-

tisses sur le terrain loué, ordonne aux défenderesses de livrer au demandeur l'élargissement du passage recommandé par les experts, oblige le demandeur de payer aux défenderesses une piastre par an d'indemnité, en le créditant sur le dépôt qu'il a fait d'une piastre cinquante cents de la première année, et ordonnant au protonotaire de remettre aux défenderesses une piastre sur ce dépôt ;

"Attendu que le demandeur n'a ni allégué ni prouvé qu'il eût changé son exploitation du dit terrain depuis la date du dit bail ;

"Attendu qu'une addition moyenne de quatre pieds et demi sur cinquante-huit au dit passage, fait une superficie de deux cent soixante-et-un pieds ;

"Considérant que le bail invoqué par le demandeur n'est pas, comme il l'allègue, un bail emphytéotique, mais un simple bail à loyer, et que la difficulté de l'exploitation ne donne pas au locataire droit d'obtenir une extension au passage stipulé ;

Que l'indemnité due au propriétaire du fonds sur lequel est pris le passage auquel a droit le propriétaire du terrain enclavé, doit être un prix une fois payé et non une rente annuelle ;

Que le rapport des experts quant à la propriété du terrain qui longe le passage à un de ses côtés, est contredit par les énonciations mêmes du bail, et sans qu'aucun titre justifiant leurs assertions n'ait été produit, et que partant, le dit rapport ne fait pas preuve du manque de terrain appartenant au demandeur pour prendre chez lui l'élargissement du passage requis pour y passer des voitures chargées ;

Que, en supposant même la plus haute somme de \$20 mentionnée dans leur rapport, comme étant le coût de l'élargissement du passage sur le terrain du demandeur, cette somme ne serait pas hors de proportion avec l'indemnité que le jugement fait payable aux défenderesses, et que le coût de l'élargissement du passage chez lui serait beaucoup moindre que l'indemnité due, si au lieu d'une superficie de 134 pieds soixante-deux centièmes l'addition recommandée du passage, en a une de deux cent soixante-et-un pieds ;

Que le jugement accorde au demandeur une beaucoup plus grande étendue pour la partie du passage depuis le coude qu'il forme

jusqu'au terrain loué, que ne le requerrait le demandeur par son protêt et son action par laquelle il ne demande, pour cette partie, qu'une addition de 2 pieds à la largeur actuelle du passage;

Que après l'acquisition d'un passage d'une largeur déterminée le propriétaire du terrain enclavé n'en peut obtenir un plus large qu'en alléguant et prouvant qu'il a changé son exploitation du terrain enclavé, et que le passage acquis n'est plus suffisant pour cette nouvelle exploitation, et que loin d'avoir fait cette preuve, un des témoins du demandeur a prouvé que l'exploitation que fait le demandeur du terrain que lui ont loué les défendeuses est la seule dont le dit terrain fut susceptible;

"Infirme le jugement prononcé le 3 décembre 1890, par la C. S., district de Saguenay, et renvoie l'action du demandeur avec dépens tant en première instance qu'en révisiou."

J. S. Perrault, procureur du demandeur.

Angers & Martin, procureurs des défendeuses.

Alphonse Pouliot, conseil plaissant en révisiou.

(C. A.)

MHLAKWAPALWA AT COURT.

[Concluded from page 224.]

Presently I saw something rising up from the table on my left where the gentlemen with the *mtika* were sitting; he rose as the *Nyushu* (cobra) rises in the grass when disturbed. After the rising was completed, I discovered I was confronted by a human being. He was a grand specimen, and it was difficult to believe that he was flesh and blood, everything about the room appeared so unnatural. He was quite as big a man as you find amongst the sons of Krel; and after looking at me in a supernatural way for some time, commenced to repeat to me what had been said at the Magistrate's Court concerning the burning of Nowayiti's hut. According to our Gcaleka custom I assented to each sentence with a loud "Ewe!" as we always do. No Gcaleka can go on talking to another person unless he receives some reply. He would cease speaking, and say it was no use addressing a deaf and dumb man. So when this long man with the *mtika* spoke to me, I assented in accordance with our custom, notwithstanding that he told me some things which I did not agree to. I answered yes as a sign that I was listening. I resumed, as is always the case in our Gcaleka Courts, he would presently sit down and tell me to go on (*Quba*); then would I thunder forth, in my best style, what I knew, convincing everyone in the Court that I was an orator and councillor of the chief. But it presently appeared such was not to be the case, for,

after repeating a few more statements to me, the gentleman in the *mtika* stared at me from under his eyebrows for a few seconds, shewed the whites of his eyes, shrugged his shoulders, said a few words to the judge in a despairing manner, and sat down. This puzzled me, but what followed puzzled me more. The Judge suddenly appeared to be moving, his face became red, he spoke to the old gentleman, and it was quite clear to me that he was very angry. The old gentleman then addressed me as follows, "The Judge says you are not speaking the truth; you made one statement before the Magistrate and now you make another. You are an old man, and it is correct to presume, as such, you would have more respect for the truth than a boy, but this does not appear to be the case. You are fortunate in escaping a prosecution for false swearing, and a long term of imprisonment. You may go, but consider yourself fortunate at being allowed your freedom." While all this was going on I was thinking of Vamsinya, how fortunate he had been in obtaining such good medicine, and how thoroughly by its use he had overthrown me.

As the old gentleman finished telling me what the Judge had said, I was raised roughly from behind by a white man, and hustled to the Court room door, which I reached after coming violently in contact with several obstructions in the way. It was a great relief to be in the open air once more. I sat on the grass some distance from the door, (taking care not to occupy the place I had before I went into the Court, as to do so would bring misfortune upon me and endless litigation before the Chief). After spending some moments in endeavouring to collect my scattered senses, I was astonished to see Vamsinya come swaggering out of the Court room; his eyes glared, and as he inflated his chest he cried out, "*Uvile? Thsotsho! Benditshilo! Kuvwe u Vamsinya! Ujobela ohamba nentakakazi. U niloyiya omanlantla u kosi lwakwa Twetwe umtendezi Wamfenyu aholayo!*" (You have felt it! You've got it! I told you so! Listen oh! Vamsinya. The jobela that flies with the female birds. The brave hawk and the eagle of the Twetwe [Twetwe forest] and the rescuer of the scattered Fingoes). By these words he glorified himself, and humbled me. I groaned with remorse and considered myself the child of evil fortune. I went to the river, pulled off my clothes, and started for home, miserable and heavy at heart.

So ended my case at the Butterworth Circuit Court. The people told me I lost it because I agreed to statements I knew to be incorrect. I could not help it. I am an old man and I know only of one way of conducting a case, of the new way I am ignorant.—*Cape Law Journal.*