

157

VOL. XXIV.

JANVIER 1918

No. 1

LA
REVUE LEGALE

(NOUVELLE SÉRIE)

PUBLICATION MENSUELLE

DE

JURISPRUDENCE ANNOTÉE

CONTENANT

LES ARRÊTS DE PRINCIPES DE TOUS NOS TRIBUNAUX.

RÉDACTEUR :

J. J. BEAUCHAMP, C. R.,

AVOCAT DU BARREAU DE MONTRÉAL, DOCTEUR EN DROIT

Auteur de "*The Jurisprudence of the Privy Council*", des "*Répertoires de la Revue Légale*",
et de la "*Revue de Jurisprudence*", de la "*Deuxième table des Rapports judiciaires de
Québec*", du "*Code civil annoté*", et du "*Répertoire général de jurisprudence canadienne*".

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 Livres de Droit

17 et 19, RUE SAINT-JACQUES,

MONTREAL, CAN.

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.

SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| CARON et autre v. COUTURE—Mandat—Agent d'immeuble—Commission Vente ar le propriétaire—Révocation tacite du mandat—Dommages-intérêts—Preuve testimoniale—Commencement de preuve par écrit..... | 44 |
| CUDDY v. BRODEUR, et THE PRUDENTIAL TRUST CO. LIMITED et autres, mis en cause—Transport en nantissement ou vente à réméré—Action en partage—Règle d'interprétation..... | 39 |
| GAUVIN v. LEGAULT—Responsabilité—Passeur—Bac—Cheval—Obligations du passcur et du propriétaire du cheval—Faute commune—Dommages-intérêts..... | 32 |
| HUDON v. Dame CONNOLLY et autres, exécuteurs testamentaires—Vente—Titre défectueux—Rétention du prix de vente—Cautionnement—Tiers—Trouble—Licitation—Annonces dans les journeaux—Interprétation..... | 23 |
| LITTLE v. REAYCRAFT et vice versa—Hypothèque—Enregistrement—Tiers de bonne foi—Propriété—Titre apparemment valable—Simulation—Donation entrevifs—Chose jugée..... | 8 |
| MARLEAU v. CEDARS RAPID MANUFACTURING AND POWER COMPANY—Expropriation—Dépot des plans et profils—Avis—Locataire—Renouvellement de bail—Droits futurs—Expulsion—Indemnité—Dommages..... | 1 |

“Wanted for cash, a complete set of English Law Journal Reports, 1823 to 1915. T. H. FLOOD & Co., 214 W. Madison St., Chicago, Ill.”

**MARLEAU v. CEDARS RAPID MANUFACTURING AND
POWER COMPANY.**

**Expropriation—Dépot des plans et profils—Avis—
Locataire—Renouvellement de bail—Droits fu-
turs—Expulsion—Indemnité—Dommages—S.
ref. [1906], ch. 37, art. 191, 192, 193, 194.**

1. Un locataire, dont le bail expire quelques semaines après qu'une compagnie a déposé ses plans, profils et livre de renvoi, et donné l'avis général d'expropriation mentionné dans les S. rev. [1906] art. 191, 192, 193 et 194 ["Loi des chemins de fer"], n'est pas une "partie intéressée" dont parlent le texte de ces articles. Il n'est qu'un occupant à titre précaire qui peut être expulsé du terrain à être exproprié, sans qu'il n'ait aucun recours en indemnité ou en dommages contre la compagnie.

2. Après qu'une compagnie a fait le dépôt de ses plans, profils et livre de renvoi, et a donné l'avis général aux fins d'exproprier un terrain, conformément aux articles ci-dessus mentionnés, le propriétaire ne peut accorder aucun droit futur sur cet immeuble ni en renouveler le bail au détriment de la compagnie.

Le demandeur poursuit la défenderesse en dommages, lui réclamant la somme de \$900. Son action est fondée sur les allégations suivantes: Le 7 août 1912, il a loué une terre d'une dame Tremblay pour le terme d'une année, savoir, du 20 mars 1913 à la même date de 1914. Ce bail

M. le juge Mercier.—Cour supérieure.—No 4974.—Montréal, 9 mai 1917.—Mousseau, C. R., avocat du demandeur.—Brown, Montgomery et McMichael, avocats de la défenderesse.

fut renouvelé jusqu'au 20 mars 1915. Le 2 janvier 1915, la défenderesse agissant par ses employés l'aurait violemment expulsé de la terre, lui, sa famille, son matériel roulant, et tout ce qui lui appartenait, et ce d'une manière illégale et malicieuse, lui causant ainsi un tort considérable. La défenderesse, prétendant agir en expropriation, n'aurait accordé au demandeur aucune indemnité, ne lui aurait donné aucun avis, et n'aurait rempli aucune des formalités voulues par la loi.

La défenderesse demanda le rejet de l'action. Ses moyens furent: (a) le bail du demandeur a expiré le 20 mars 1914, et n'a pas été renouvelé; (b) la défenderesse, avec l'approbation du ministre des chemins de fer et canaux accordée le 9 janvier 1914, et la Commission des chemins de fer, du 28 janvier 1914, a déposé ses plans, profils et livre de renvoi, conformément à la loi, pour la transmission de sa ligne électrique, le 26 janvier 1914, et elle a donné tous les avis requis par la loi, y compris un avis spécial à la propriétaire de la terre, la susdite dame Tremblay; (c) en août 1914, le demandeur, en considération du paiement d'une somme de \$20, aurait permis aux employés de la défenderesse d'entrer sur sa terre pour travailler à la ligne de transmission de cette dernière; (d) le 23 octobre 1914, la défenderesse, a obtenu de M. le juge Beaudin un permis de possession sujet à des conditions qu'elle a remplies; (e) le 29 octobre 1914, la défenderesse a lancé un bref de possession contre le demandeur, et c'est en vertu de ce bref que le demandeur a été expulsé de la terre par le shérif du district de Montréal; (f) la défenderesse a fait exécuter ce bref de la manière la moins rigoureuse possible, mais le demandeur se rendit coupable de négligence, et s'exposa, lui-même et sa famille, à de grands dommages, qu'il aurait pu éviter.

Le demandeur répondit en substance, que toutes les procédures de la défenderesse ne valaient rien contre lui, vu qu'il n'avait reçu aucun avis, et n'avait été partie à aucune de ces procédures.

La Cour supérieure a rejeté l'action par les motifs suivants :

“ Attendu qu'il résulte de l'analyse de la plaidoirie écrite et de la contestation telle que liée entre les parties, qu'il s'agit d'examiner et de décider préalablement si, aux termes de la loi des chemins de fer du Canada, ch. 37 S. ref. [1909] et ses amendements, applicables à la défenderesse en vertu de sa charte d'incorporation, telle que suivie et exécutée, en l'espèce, par cette dernière pour les fins de l'expropriation des terrains dont elle avait besoin pour la construction de sa ligne de transmission, le demandeur avait droit, au sens de cette loi et spécialement au sens des art. 191, 192 et 193 d'icelle, à l'observation rigoureuse, quant à lui, des formalités auxquelles sont soumises, en matière d'expropriation, toutes compagnies régies par cette loi? En d'autres termes, le demandeur devait-il être considéré, à l'époque des procédures en expropriation, comme une “partie intéressée” dans les terrains expropriés par la défenderesse ou, purement et simplement, comme un occupant n'ayant, aux yeux de la loi, qu'une possession précaire et passagère que ladite défenderesse pouvait et avait droit d'ignorer, et n'obligeant cette dernière à ne payer au demandeur aucune indemnité quelconque? Et qu'il suit que de la décision préalable de cette question doit dépendre la nécessité ou la non-nécessité d'examiner la seconde question qui ressort également de cette contestation, savoir, celle comportant le droit du demandeur à une indemnité?

“ Attendu qu'en vertu de l'art. 192 du ch. 37 des S.

ref. [1909], le dépôt des plan, profil et livre de renvoi et l'avis donné de ce dépôt conformément à l'art. 191 du même chapitre, sont réputés un "avis général" signifié "à tous les intéressés" à l'égard des terrains dont la compagnie a besoin pour les fins de son entreprise; et qu'également, d'après les termes du 2ème alinéa du même art. 192, la "date" de ce dépôt est celle à laquelle il faut se reporter pour déterminer l'indemnité ou les dommages-intérêts, pourvu que toutefois, d'après l'amendement fait à cet art. 192, § 8-9 Ed. VII, ch. 32, s. 3, la compagnie acquiert effectivement un titre auxdits terrains dans l'année à compter de la date de ce dépôt, ce qui a lieu, en, par la compagnie qui exproprie, signifiant dans l'année du dépôt des plan et livre de renvoi, aux parties intéressées, l'avis mentionné dans les paragraphes (a) et (b) de l'art. 193 dudit ch. 37; sinon, la date de l'acquisition qu'elle en fera subséquentement devant être celle à laquelle l'indemnité ou les dommages-intérêts devront être déterminés;

"Attendu que le mot "titre" employé dans l'art. 192, § 2, S. ref [1906] tel qu'amendé par 8-9 Ed. VII, ch. 32, s. 3, conformément à l'interprétation donné à ce mot par la Cour d'appel dans une cause de *Dame Forget v. La Compagnie de Chemin de Fer de Lachine, Jacques-Cartier & Maisonneuve* (1), confirmant un jugement de cette Cour supérieure (2) a le sens et est l'équivalent du mot "droit" et "acquérir effectivement un titre" suivant les termes dudit article, aux terrains dont une compagnie a besoin pour les fins de son entreprise, veut dire "acquérir un droit tel qu'une fois ce droit acquis", le propriétaire ne puisse en disposer à sa guise et volonté;

(1) [1915], 24 B. R., 174.

(2) [1914], 21 R. I. n. s., 110.

“ Appliquant au cas dont il s’agit présentement les principes et règles ci-dessus qui, lors des procédures faites par la défenderesse, étaient en vigueur, et statuant au mérite de la question préalable soulevée ci-dessus:—

“ Considérant qu’il appert à la preuve documentaire produite par la défenderesse lors de l’instruction de cette cause, que cette dernière a, le 26 janvier 1914, fait, en conformité de la loi, au bureau d’enregistrement du comté de Soulanges dans la division duquel sont situés les immeubles dont il est question en la présente cause, le dépôt des plan, profil et livre de renvoi concernant les terrains dont elle avait besoin pour les fins de la construction de sa ligne de transmission et qu’elle se proposait d’exproprier dans l’année de cette date; qu’il est également en preuve qu’elle a donné, le 30 janvier 1914, l’avis publié dont parle l’art. 191 dudit ch. 37, étant également prouvé au dossier que l’avis particulier exigé par l’art. 193 a été donné à ladite Dame D. Tremblay, la propriétaire desdits terrains, le 5 octobre 1914, partant, dans l’année dudit dépôt des plan, profil et livre de renvoi en question :

“ Considérant qu’il ressort des allégations de la déclaration du demandeur et de la preuve au dossier que lorsque le dépôt des plan, profil et livre de renvoi ci-dessus mentionnés ont été ainsi déposés audit bureau d’enregistrement du comté de Soulanges et lorsque l’avis public ou général a été donné aux fins y mentionnées, le demandeur n’avait alors qu’un bail en cours et expirant quelques semaines après, savoir, le 20 mars 1914, et que ledit dépôt et ledit avis ont eu pour effet de l’empêcher d’acquérir de ladite Dame D. Tremblay sur les terrains en question d’autres droits que ceux qu’il avait alors, ladite Dame D. Tremblay, l’eût-elle voulu, ne pouvant, après ledit dépôt et la publication de l’avis général du 30 janvier 1914, lui

consentir et lui concéder aucun nouveau bail ou aucun droit futur sur lesdits terrains au détriment de la défenderesse, tout bail futur et toute concession de droits futurs ne pouvant lier la défenderesse au point de constituer, à son égard, la "partie intéressée" dont parlent les art. 191, 192 et 193 dudit ch. 37, tel bail et telle concession, si toutefois ladite Dame D. Tremblay les a consentis et concédés, ne pouvant donner au demandeur qu'un recours en dommages contre elle et n'obligeant, après le 20 mars 1914, la compagnie à aucune obligation quelconque envers ledit demandeur, pas même à lui donner l'avis particulier dont parle l'art. 193 déjà mentionné qu'il lui suffisait de donner, dans l'année dudit dépôt des plan, profil et livre de renvoi, à ladite Dame D. Tremblay, ledit demandeur ne devant, à l'égard de la défenderesse, après le 20 mars 1914, date de l'expiration de son bail, être considéré que comme un occupant précaire, n'ayant, à ses yeux et aux yeux de la loi, à la date du 5 octobre 1914, de l'avis particulier donné, par la défenderesse à ladite Dame D. Tremblay, conformément à l'art. 193, qu'une possession passagère et de tolérance, le 2ème alinéa de l'art. 192, tel qu'amendé par 8-9 Ed. VII, ch. 32, devant recevoir son plein et entier effet, la date du 30 janvier 1914 devant être celle à laquelle il faut se reporter pour déterminer l'indemnité ou les dommages-intérêts auxquels peuvent avoir droit les parties intéressées;

" Considérant qu'il est évident que l'expulsion du demandeur n'ayant eu lieu, d'après la preuve, que le 22 janvier 1915, par conséquent à une époque où le demandeur, en autant que la défenderesse est concernée, n'avait plus depuis au-delà de dix mois aucun droit quelconque sur les terrains en question, son bail ayant pris fin le 20 mars 1914, ce dernier ne peut avoir aucun recours en domma-

ges contre ladite défenderesse, aucun dommage n'étant résulté du fait de la défenderesse de la date du dépôt des plan, profil et livre de renvoi et de celle de la publication de l'avis général à la date du 20 mars 1914, date de l'expiration naturelle du bail consenti en sa faveur par ladite Dame D. Tremblay pour l'année courue du 20 mars 1913 au 20 mars 1914;

“ Considérant, d'ailleurs, que si le demandeur a souffert dans les circonstances dévoilées par la preuve, les prétendus dommages qu'il réclame par son action il doit faire son *mea culpa* de s'être mépris sur ses droits, de les avoir exagérés, d'avoir méprisé les salutaires avertissements des officiers de justice et de s'être mis au-dessus des mises en demeure de déguerpir qu'on lui a faites, refusant même de consentir à mettre son grain à l'abri quand il pouvait si bien le faire en ouvrant les portes de sa grange, laquelle était située immédiatement en dehors des limites des terrains expropriés, et ce, sans tenir compte que le demandeur a eu une année bien comptée pour se chercher une autre ferme, s'il ne voulait continuer à occuper. en vertu d'un nouveau bail, la partie non-exproprié, sauf à se trouver ailleurs une maison et des dépendances;

“ Considérant que les procédures en expropriation ont été régulièrement faites; que la compagnie-défenderesse avait, dans les circonstances, droit d'ignorer le demandeur qui n'était aucunement la “partie intéressée” visée par les art. 191, 192 et 193 du ch. 37 des S. rev. [1906]. et ses amendements;

“ Considérant qu'il résulte des motifs ci-dessus que le demandeur n'a aucun droit d'action à exercer contre la défenderesse à raison de ladite expropriation et de ladite expulsion, et que son action est, partant, mal fondée en droit et en fait;

“ Considérant que, sous les circonstances, la question préalable soulevée ci-dessus étant décidée en faveur de la défenderesse, il n’y a pas lieu de s’attarder, pour cette Cour, à examiner et à décider la seconde question, savoir, celle comportant le droit du demandeur à une indemnité;

“ Considérant les précédents additionnels, savoir: *Cité de Montréal v. Poulin* (1), *Brunet v. La Compagnie de Chemin de fer de Montréal & Ottawa* (2); *Batter v. Canadien Pacific Railway Co.* (3); *C. P. R. v. Brown Milling & Co.* (4); *The City of Edmonton v. The Calgary & Edmonton Railway Co.* (5); *Quebec Montmorency & Charlevoix Ry. Co.* (6).

“ En conséquence, maintient le plaidoyer de la défenderesse et déboute le demandeur de son action avec dépens.

LITTLE v. REAYCRAFT et vice versa.

**Hypothèque—Enregistrement—Tiers de bonne foi—
Propriété—Titre apparemment valable—Simu-
lation — Donation entrevifs — Chose jugée—C.
civ., art. 1023, 1241, 2037, 2043.**

MM. les juges Malouin, Cannon et Flynn.—Cour de révision.—Nos 428-444.—Québec, 30 avril 1917.—Walsh et Poisson, avocats de Reaycraft.—Arthur Girouard, avocat de Little.

(1) [1904], 26 C. S., 367.

(2) [1893], 3 C. S., 445.

(3) [1900], 1 C. Ry. Case, 457.

(4) Beauchamp, Rép. Gén.,

Vo. Expropriation, no 382.

(5) 54 R. C. sup. 406.

(6) [1898] 9 B. R., 175.

1. La simulation d'un acte n'est imputable qu'aux auteurs de cette simulation et à leurs complices, et ne peut réagir contre un tiers de bonne foi.

2. Ainsi, celui qui est en possession d'un lot de terre en vertu d'un titre de propriété apparemment régulier et valable, peut donner à un tiers de bonne foi une hypothèque sur cet immeuble; et cette hypothèque dûment enregistrée, ne peut être mise de côté, même si les tribunaux ont ensuite annulé le titre de l'auteur de l'hypothèque comme n'étant qu'une donation entrevifs déguisée sous la forme d'un acte de vente sous seing privé.

3. La présomption de chose jugée ne vaut que contre les parties à l'action; et un débiteur ne représente pas son créancier hypothécaire excipant d'un droit réel qui lui appartient personnellement et non comme ayant-cause du débiteur.

Le jugement de la Cour supérieure du district d'Arthabaska, qui est confirmé, a été rendu par M. le juge Pouliot, le 6 décembre 1916. Il est rapporté dans la Revue Légale, vol. 23, p. 119. Ce premier rapport explique les faits de la cause et contient le texte au long du jugement en Cour de première instance.

En revision:

M. le juge Flynn. La première de ces actions est une action en déclaration d'hypothèque, ou hypothécaire, basée sur une obligation hypothécaire que Robert J. Reaycraft, fils du présent défendeur, aurait consentie le 7 octobre 1914, en faveur de William Walker, pour une somme de \$1800, créance qui aurait été transportée par ledit Walker à Thomas Little, présent demandeur.

La deuxième de ces actions, est une action en déclaration de nullité de ladite obligation hypothécaire, et en radiation de l'enregistrement d'icelle. Le défendeur à l'action de Little contre lui, invoque comme moyens de défense, spécialement, la nullité du titre dudit Robert Reay-

craft, lequel titre consistait en un acte appelé "bargain and sale", par son père, ledit James J. Reaycraft, en date du 18 mai 1906, acte qui aurait été déclaré nul comme comportant une donation déguisée, non faite sous forme notariée, mais par acte sous seing-privé; par jugement de la Cour supérieure, en date du 18 septembre 1915, dans une action par ledit James J. Reaycraft contre ledit Robert Reaycraft. L'action par James J. Reaycraft contre Little est basée sur le même moyen, du moins comme moyen principal. Les deux causes ont été réunies pour les fins de l'enquête.

Le jugement de la Cour supérieure, siégeant à Arthabaska, en date du 4 décembre 1916, maintient l'action hypothécaire de Little et renvoie l'action de James Reaycraft contre Little. De là, l'appel par James Reaycraft du jugement dans ces deux causes.

Pour bien se rendre compte de la valeur, ou de l'importance des arguments invoqués par l'appelant, et il faut reconnaître que le savant procureur de l'appelant les a fait valoir dans ses factums et à l'audition, avec beaucoup de force et de conviction; il faut bien se rendre compte des faits, surtout, tels qu'ils apparaissent par les dates et les pièces au dossier. Dans l'ordre chronologique, ces faits sont les suivants:—1. Le 18 mai 1906, James J. Reaycraft, par un acte appelé "bargain and sale", sous seing-privé, en présence de deux témoins, a vendu et cédé, "grant, bargain, sell and confirm", à son fils, Robert Reaycraft, le lot cadastral no 699 du Township Inverness, lot dont il s'agit dans les deux actions, avec les bâtisses, circonstances et dépendances, avec 16 têtes de bétail, et généralement tout ce que le vendeur possédait sur ladite propriété et bâtisses. Cet acte contenant les clauses suivantes:—

“ This deed is made on the express condition that the
“ said Robert J. Reaycraft will keep, support and main-
“ tain with himself and as himself, and as members of his
“ family, and at the same table, and according to his rank
“ and station in life, the said James J. Reaycraft and
“ Sarah Stuart, his father and mother, during their na-
“ tural lifetime, care for them in health and in sickness
“ and generally care for them and treat them as a duti-
“ ful son should treat and care for his parents and give
“ them christian burial after their death;

“ His brother Albert Reaycraft will also have the right
“ to live with the purchaser so long as he works for the
“ purchaser and his family;

“ He will pay all debts due up to this date and he will
“ not sell or mortgage the said property without the con-
“ sent in writing of the vendor or his wife during their
“ lifetime;

“ And to secure the said living and care, the said land
“ and premises will remain specially mortgaged for the
“ sum of \$2,000 and which mortgage will be null and void
“ at the death of the survivor of the said James J. Reay-
“ craft and his wife the said Sarah Stuart;

“ And the said vendor reserves one horse, black color,
“ aged 14 years, for his own use and to be fed and cared
“ for by the said Robert J. Reaycraft, who is to have the
“ use of said horse, when the vendor or his wife are not
“ using it.

“ Failure to keep the conditions of this deed will be
“ cause for annulling the same”;

2. Par acte sous seing-privé, en date du 7 octobre 1914,
Robert J. Reaycraft s'est reconnu en detté en faveur de
William Walker, en une somme de \$1800, payable \$900
dans un an, et \$900 dans deux ans, avec intérêt à 4 p. c..

et il a hypothéqué pour sûreté du paiement de cette somme, ledit lot 699. A cet acte est intervenu James J. Reaycraft, la clause de l'acte ayant trait à cette intervention, se lisant comme suit :

“ And to these presents was present and did intervene James J. Reaycraft who hold a mortgage on the land hereby hypothecated in the sum of \$2,000 as appears by deed registered, in the Megantic Registry Office, May 18, 1906, Reg. B., Vol. 45, No. 41120, and who cedes and assigns and consents to the said William J. Walker priority of hypothec upon the said lot hereabove mentioned, willing that the said William J. Walker shall precede him in all hypothecary claims and disbursements upon the said lot of land so hypothecated. The hypothec hereby created being in full settlement of all claims by the said creditor against said debtor in virtue of a certain case No. 344. Superior Court, Arthabaska”.

3. Le 4 novembre 1914, ledit William Walker a cédé et transporté cette créance hypothécaire à Thomas Little, le demandeur dans la cause no 428, et défendeur dans la cause no 444;

4. Le 18 septembre 1915, sur action prise par James Reaycraft contre Robert Reaycraft, la cour, à Arthabaska a déclaré que cet acte intitulé “bargain and sale”, était nul et de nullité absolue, comme comportant une donation, et comme n'étant pas revêtu d'une forme notariée, portant minute. Ce jugement allègue que l'action invoquait comme moyen de nullité qu'aucune considération n'avait été donnée par le défendeur, lors de l'acte en question, qu'il n'avait pas accompli les prestations mises à sa charge, et spécialement, n'avait pas fourni au demandeur et à son épouse, les prestations mentionnées audit acte. Le jugement mentionne comme unique

preuve de l'action, le fait que le défendeur, assigné sur faits et articles, a déclaré que les meubles et immeubles lui avaient été donnés sans aucune considération de sa part, et à titre absolument gratuit, et par donation, et ce, par titre sous seing-privé.

Robert Reaycraft a été entendu comme témoin de la part du demandeur, dans cette cause de *Little v. James Reaycraft*. Son témoignage n'offre rien d'important; il reconnaît qu'il vit avec son père. En transquestions, il jure qu'il n'a pas eu signification du transport de la créance par Walker à Little.

Dans la cause de *Reaycraft v. Little*, le même Robert Reaycraft a été entendu de la part du demandeur. Il n'y a rien d'important dans ce témoignage; il mentionne néanmoins, le fait qu'il suppose que la raison pour laquelle son père a pris l'action contre lui, pour faire déclarer l'acte nul, était qu'il craignait qu'il ne serait pas entendu "supported", par son fils, ledit Robert Reaycraft. Il faut aussi remarquer que tous les actes, de même que le jugement déclarant cet acte de "bargain and sale" nuls, ont été dûment enregistrés.

Le point le plus important, à mon avis, à examiner, et sur lequel porte, en réalité l'appel, est celui de savoir, si dans les circonstances, ce jugement du mois de septembre 1915, déclarant l'acte entre le père et le fils, appelé "bargain and sale" nul, est opposable au demandeur Little, créancier hypothécaire par cession? Il y a bien d'autres questions, mais elles sont, à mon avis, de moindre importance; j'y toucherai plus loin.

Le savant procureur de l'appelant a soutenu que la vente apparente, renfermant une donation déguisée et étant sous seing-privé, était nulle et de nullité absolue, en tant que donation; et, comme conséquence l'hypothèque

que constituée par Robert Reaycraft, était nulle et de nul effet; et que, l'intervention du père, James Reaycraft, dans cet acte d'obligation hypothécaire, ne pouvait pas comporter une ratification, pour la raison bien simple qu'on ne ratifie pas ce qui est radicalement nul; et, il a cité des autorités à cet effet, entr'autres, Migneault.

Toutes les objections soulevées de la part dudit Reaycraft, ont été renvoyées par le juge de première instance. Je crois qu'il faut, dans l'espèce, tenir compte spécialement de la nature de l'acte passé par le père et le fils, et qui est intitulé "bargain and sale". Quelle est en réalité la teneur, ou portée de cet acte? Le prix apparent y mentionné, est de \$1; mais, il y a des prestations, pour lesquelles le père Reaycraft se réserve une hypothèque pour \$2000; l'on peut présumer que la valeur de ces prestations était de \$2,000; en supposant qu'expressément les parties eussent appelé cet acte de donation, il y eût eu, à tout événement, une donation onéreuse, et par conséquent, vente, au dire de Pothier et des auteurs, jusqu'à concurrence de la valeur de ces prestations, et donation seulement pour le surplus. Mais, en prenant l'acte tel qu'il se lit, est-ce qu'il n'y a pas là un contrat, qui n'est pas du tout, à sa face même, une donation, ni rien qui y ressemble, mais un contrat innommé, contrat qui pouvait très bien se faire sous seing-privé? Sur ce point, il est intéressant de voir comment une semblable question est envisagée par certains auteurs. Ainsi, je lis ce qui suit dans Beaudry-Lacantinerie (1), au sujet de la question du prix.

"On ne doit pas non plus considérer comme vente le "contrat par lequel une personne cède à une autre un immeuble à la charge par l'acquéreur de loger, nourrir et

(1) De la vente et de l'échange, vol. 19, p. 126 no 128.

“entretenir chez lui le cédant. Troplong a vu dans cette obligation un prix en nature; cela lui a paru suffisant pour considérer le contrat comme une vente, et quelques décisions judiciaires l'ont suivi dans cette voie. Cette solution doit être repoussée. Le prétendu acheteur a contracté une simple obligation de faire; on est ainsi bien loin du prix en numéraire que l'on s'accorde en principe à exiger pour qu'il y ait vente. Le contrat en question n'est donc pas une vente. Il n'est pas non plus un échange, puisque celui qui cède l'immeuble ne reçoit pas une autre chose qui vienne en prendre la place dans son patrimoine. C'est un contrat innommé, qui est certainement valable, mais qui n'est pas une vente. Dans les espèces où la question s'est posée, il s'agissait de savoir si le contrat était valable, et on l'a validé, en considérant comme prix le fait promis de nourrir, loger et entretenir le vendeur. On devait le valider; mais on n'avait pas besoin pour cela de transformer en vente un contrat qui était une simple convention de nourriture à titre onéreux”.

Je trouve la même doctrine dans Huc (1). Guillouard (2), soutient la même doctrine.

Il n'y a certainement pas là, en rapport avec ce contrat, un écrit portant donation; et, l'art. 776 du C. civ., qui exige la forme notariée pour un acte portant donation entrevifs, à mon avis, ne recevrait pas son application.

Nous avons vu ci-dessus, Reaycraft dans l'action contre son fils, invoque le défaut d'accomplissement des presta-

(1) Vol. 10, no 34, p. 54.

(2) C. Nap. art. 1591, no 95, et Vente, vol. 1, p. 109.

tions. Cet acte comportant ainsi, un contrat innommé, ayant été enregistré, ayant reçu son effet, et Robert Reaycraft ayant hypothéqué cet immeuble, à la connaissance, et avec l'intervention de son père, qui cède au créancier-hypothécaire, Walker, priorité d'hypothèque sur la sienne, au montant de \$2000, celle-ci créée par l'acte du père au fils, "bargain and sale", n'y a-t-il pas là, une interprétation par les parties de l'acte, et ledit James Reaycraft n'a-t-il pas par là-même reconnu deux faits, à savoir: l'existence de son hypothèque à lui pour \$2000, et l'existence de l'hypothèque de Walker, consentie par son fils Robert.

Je crois que, pour donner effet véritable à la doctrine qu'invoque l'appelant, il faut supposer le cas suivant: l'acte est apparemment une vente mais renferme, en réalité, une donation pure et simple; non pas une donation indirecte, ni un contrat à titre onéreux, ni spécialement un contrat innommé, et c'est bien ainsi que Migneault (1), cité par l'appelant, envisage la question. Et il pose un exemple (2) sur lequel il se base pour exprimer son opinion, que cet acte simulé est nul comme donation, pour la raison que l'acte est sous seing-privé et que cette nullité est opposable au tiers, dans l'espèce, au créancier-hypothécaire suivant.

Il résout le problème en disant que l'immense majorité des auteurs français se prononce pour la nullité.

Après avoir dit que la jurisprudence française, en ce qui regarde les tiers, est à l'effet que cette nullité ne peut pas leur être opposée, Migneault (3), dit que nous ne sommes pas liés par la jurisprudence française, et que nous

(1) Vol. 4, pp. 83, 85, 86 et 87. (2) P. 83.

(3) P. 86.

n'avons pas même de jurisprudence sur cette question, enfin, il est d'avis que le tiers n'est pas plus à protéger que celui qui a acquis de quelqu'un dont le titre était vicié par l'erreur, ou la violence, et dont le titre a été ainsi annulé pour telle cause, cas dans lequel on applique le principe *memo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet*, cas aussi où je crois, l'on peut appliquer la maxime *resoluto jure dantis resolvitur jus accipientis*. Mais, même avec ce cas, ou cet exemple supposé par Migneaumont, est-il bien sûr que le jugement obtenu par le père Reaycraft contre son fils, Robert, lorsque le créancier-hypothécaire Walker, ou Little n'a pas été mis en cause, peut lui être opposé?

Les causes citées par le savant juge en première instance, et qui sont discutées dans le factum de l'appelant, sont les suivantes:—*Normandin v. Les Carmélites* (1); *Lefebvre v. Goyette* (2).

Dans la première de ces causes, le jugé est le suivant:—
 “Que l'annulation d'une vente ou donation d'un immeuble pour cause de fraude, n'atteint pas l'hypothèque consentie à un tiers de bonne foi, lorsque l'emprunteur possède ledit immeuble en vertu de titres parfaits à leur face et n'indiquant aucun signe apparent de nullité”.

Dans la deuxième cause, il s'agit d'une question de validité d'une vente de droits successifs consentis par un mineur devenu majeur, à son tuteur, et en réalité la décision porte plutôt sur le fait de savoir s'il n'y avait pas l'équivalent du compte que le tuteur doit rendre à son pupille.

J'admets bien, avec l'appelant que ces deux causes ne sont pas identiques à celle-ci. Il y a aussi sur le même su-

(1) [1883], 3 Déc. Cour d'Appel, Dorion, J. p. 329.

(2) [1851], 2 C. S., p. 203.

jet et au même effet la cause de *Barsalou v. Mainville* (1) ; confirmant le jugement de *Pagnuelo, J.* (2). Mais à mon avis, la question est de savoir si le jugement obtenu par le père *Reaycraft*, déclarant l'acte de *Reaycraft* nul est opposable au créancier hypothécaire, savoir : à *Walker*, ou au cessionnaire, *Little*.

La cause de *Ouellette v. Rochette* (3). a. suivant moi, une application à l'espèce, du moins, en ce qui regarde les autorités citées par le juge *McCord* et par le juge *Casault*. Le jugement est celui-ci : "Que le débiteur ne représente pas le créancier hypothécaire dans les instances relatives aux biens hypothéqués, et que, la décision prononcée contre le premier n'est pas chose jugée contre le second".

L'on voit par cette décision toute la controverse au point de vue de la doctrine et de la jurisprudence françaises, sur le point de savoir si le créancier hypothécaire est représenté par son débiteur, dans les jugements obtenus contre celui-ci. Il n'y a pas de doute qu'au point de vue de la doctrine et de la jurisprudence françaises, cette question présenterait une grande difficulté de choix. Néanmoins, il faut dire je crois, avec *Fuzier-Herman* (4) :—"Que les créanciers hypothécaires sont, en ce qui concerne leurs hypothèques, des successeurs à titres particuliers, et la chose jugée ne leur est opposable que dans les cas où elle est opposable à un successeur particulier".

Et il ajoute :—"Telle est l'opinion de presque tous les auteurs".

Il est vrai qu'au no 532, il indique les variations dans la jurisprudence française.

(1) [1896], 5 B. R., 383.

(2) [1895], 8 C. S. p. 321.

(3) [1883], 9 Q. L. R., 289.

(4) Rép. vo. Chose jugée, no 530.

Un auteur qui discute parfaitement bien cette question sur l'art. du C. Nap. 1351 au sujet de la chose jugée est Demolombe (1). Ces arguments me paraissent irrésistibles. Il est incontestable, je crois, que, le créancier hypothécaire à un *jus in re*. Demolombe cite les auteurs et les décisions qui soutiennent l'opinion que le débiteur est le représentant des créanciers hypothécaires, aussi bien que des créanciers chirographaires. Voyez comment il s'exprime aux pages 344 et 345, no 363:—

D'autres auteurs comme Huc, sont du même avis (2).

Cette décision de la Cour de revision dans la cause de *Ouellette v. Rochette* tranche bien la question à mon avis, dans le sens de la vraie doctrine et de la vraie jurisprudence. Cela suffirait pour soutenir la position de l'intimé, en ce qui regarde le fait du jugement obtenu par James Reaycraft contre son fils. Il est vrai qu'ici l'appelant dans son factum cite Fuzier-Herman (3).

Il faut remarquer que ce n'est pas au point de vue de l'effet de la chose jugée que Fuzier-Herman s'exprime ainsi, et d'ailleurs, je ne crois pas que nous soyons dans le cas d'un acte juridique absolument nul, *ab initio*, car je n'envisage pas l'écrit "bargain and sale" comme étant une de ces donations déguisées et qui serait nulle parce qu'on n'aurait pas employé la forme notariée. Il y a de plus, dans l'espèce, le fait que Reaycraft a obtenu ce jugement contre son fils d'une manière bien étrange et extraordinaire. Sur une réponse donnée par son fils aux faits et articles, réponse qui, à mon avis, n'est pas concluante et ne correspond pas même aux termes de l'acte. Je crois que c'est le cas de dire, avec Demolombe, lors-

(1) Vol. 30, ou 7 Des Contrats, nos 362, 363.

(2) Voir Huc sur cet article 1351, no 314.

(3) Vo Hypothèque, no 1766 et 1767.

qu'il refute la théorie des auteurs et des arrêts français, p. 347 du volume déjà cité:—"en second lieu, qui n'aperçoit aussi tout ce que la doctrine, que nous combattons, pourrait elle-même présenter de dangers, puisqu'elle mettrait le droit des créanciers hypothécaires à la merci d'un débiteur, qui, par négligence, ou impéritie, ou par découragement, comme il arrive souvent à ceux qui sont sur le penchant de leur ruine, se défendrait mal ou même ne se défendrait pas du tout".

Comme conclusion donc sur ce point, ce jugement n'est pas opposable au créancier hypothécaire, savoir, au demandeur. Si nous envisageons l'acte de "bargain and sale", un acte simulé, je crois qu'il faut tenir que cette simulation ne peut pas être opposée à un tiers de bonne foi, comme l'est le présent demandeur. C'est ce que dit expressément Fuzier-Herman (1), citant Beaudry-Lacantinerie, Huc et certaines décisions françaises (2). De sorte que, indépendamment de la question de chose jugée, il faut tenir que si cet acte doit être considéré comme un acte simulé renfermant une donation déguisée, cette simulation n'est pas opposable au demandeur.

Une autre objection soulevée par l'appelant, est qu'il n'a pas eu signification du transport au débiteur, Robert Reaycraft. Je reconnais qu'il y a des décisions de nos cours à l'effet que le tiers détenteur peut invoquer le défaut de signification du transport au débiteur. Ceci a été jugé, notamment, dans les causes suivantes: *Demers v. Byrd* (3). Le juge Bossé en cette cause cite plusieurs déci-

(1) Vo Simulation, nos 48 et 49.

(2) Voir aussi Planiol, vol. 2 no 199 où il donne la préférence aux ayants cause du propriétaire apparent.

(3) [1907], 17 B. R., 303.

sions, et démontre que le jugement dans la cause de *Pa-caud v. Beauchesne* (1), qui avait été citée en sens contraire, ne peut pas être considérée comme faisant autorité, vu la divergence d'opinion entre les juges de cette Cour d'appel, et le jugement de la Cour de revision, rendu par les juges Meredith, Stuart et Taschereau. Voir aussi, dans le même sens, Migneault (2), où il cite différentes décisions.

Mais, il reste la question de savoir si l'appelant est dans les conditions voulues pour invoquer maintenant ce défaut de signification du transport au débiteur. Il y a des décisions de nos cours qui exigent que ce défaut de signification soit plaidé spécialement. Voir entre autres causes, *Gibeau v. Dupuis* (3), aussi, Cour d'appel *Stanley v. Honlon* (4). Par ce dernier jugement, il a été décidé ce qui suit:—"That non-signification of transfer of the claim sued on must be pleaded, and therefore when the defendant allowed judgment to be obtained ex parte it was held that he could not raise the question of non signification in appeal".

Voyons maintenant si l'appelant a réellement invoqué ce défaut de signification au débiteur. Il ne l'a pas fait dans sa défense à l'action de Little contre lui. Little a simplement allégué qu'il y avait eu transport et une copie de ce transport annexée à la copie de l'action, et signifiée au défendeur en même temps que l'action. A ce paragraphe de la déclaration, le défendeur dit que cet acte "parle par lui-même"; et, dans son action contre Little, il allè-

(1) [1869], 17 L. C. J., p. 70.

(2) Vol. 7, p. 186.

(3) [1873], 18 L. C. J., p. 101.

(4) [1876], 21 L. C. J., p. 75.

gue le transport par William Walker à Little, disant qu'il était nul, pour la raison qu'à cette date, ledit Walker n'avait aucun droit d'hypothèque, le titre du débiteur, Robert Reaycraft, étant nul; et, il n'invoque pas le défaut de signification de ce transport au débiteur.

Se trouve-t-il maintenant dans les conditions voulues pour invoquer ce défaut? Je sais qu'il a été jugé, même depuis la décision du Conseil privé, dans la cause célèbre de *The Bank of Toronto v. St-Lawrence Fire Ins. Co.* (1), que le demandeur s'appuyant sur un transport doit alléguer le transport et la signification dudit transport; *Sabiston v. Stanton* (2), *Maller v. Levinton* (3); maintenant une inscription en droit.

Mais, dans l'espèce actuelle, outre le fait que l'appelant n'a pas inscrit en droit, et en admettant même qu'à défaut d'inscription en droit, l'on peut invoquer au mérite même, une omission essentielle, je crois qu'il faut tenir, que, dans l'espèce, le demandeur, Little, ayant porté directement à la connaissance du défendeur, le fait du transport, celui-ci s'étant borné à dire que l'acte parlait par lui-même, sans invoquer le défaut de signification au débiteur, ne peut pas se prévaloir de cette omission; et il y a aussi, le fait qu'il invoque le transport dans son action contre Little, pour en demander la nullité, il est vrai, mais sans invoquer encore le défaut de signification.

Sur le tout donc, je suis d'avis que le jugement qui maintient l'action hypothécaire de Little et qui renvoie l'action en radiation d'hypothèque de James Reaycraft, est bien fondée. Il est vrai que, ma manière de voir, en ce qui re-

(1) [1902], 12 R. J., C. B. R., p. 556.

(2) [1898] 2 P. R., p. 422

(3) [1904], 7 Q. P. R., p. 17.

garde la portée, ou la nature et l'effet de l'acte "bargain and sale", peut ne pas cadrer parfaitement avec les motifs de ce jugement; mais, sur le tout, je crois que l'honorable juge a bien envisagé les questions de droit qui se soulèvent, et qui, à mon avis, sont très intéressantes et très importantes à la fois. La savante dissertation du procureur de l'appelant, tout en renfermant sur plusieurs points, beaucoup de vérités, comme propositions générales, et d'une manière absolue, n'est pas à mon avis applicable à l'espèce.

HUDON v. Dame CONNOLLY et autres, exécuteurs testamentaires.

**Vente—Titre défectueux—Rétention du prix de vente
—Cautionnement—Tiers—Trouble—Licitations—
Annonces dans les journaux—Interprétation—
C. civ., art. 1535—C. proc., art. 1352, § 1.**

1. L'article 1352 C. proc. § 1, qui déclare que l'annonce dans les journaux doit être insérée "quinze jours au plus tard avant la vente" ne veut pas dire que pas plus de quinze jours ne doivent s'écouler entre la publication de l'annonce et la vente, mais doit s'entendre que l'annonce elle-même ne doit pas être faite plus tard que quinze jours avant la vente, c'est-à-dire qu'il doit y avoir au moins quinze jours entre l'annonce et la vente.

MM. les juges Archibald, juge en chef suppléant, Martineau et Lane.—Cour de revision.—No 4251.—Montréal, 25 juin 1917.—Perron, Taschereau, Rinfret, Vallée et Genest, avocats du demandeur.—Monty et Duranleau, avocats des défendeurs.

2. *Par la Cour supérieure.*—L'acheteur d'un immeuble qui pourrait être troublé par un tiers par suite de défauts dans son titre d'acquisition, mais qui ne l'est pas encore, ne peut retenir le paiement du prix de vente ni exiger que le vendeur lui fournisse caution.

Le jugement de la Cour supérieure, qui est confirmé, a été prononcé par M. le juge Greenshields, le 18 octobre 1916.

Action basée sur un acte de vente, du 28 mars 1912, de certains lots de terre situés à la Pointe-aux-Trembles, faite par le demandeur à feu J. Godbout dont les défendeurs sont les exécuteurs testamentaires. Le demandeur réclame \$10,500 solde du prix de vente.

Les défendeurs repoussent l'action avec les moyens suivants: (a) le titre que le demandeur lui a fourni est nul vu que les immeubles proviennent des successions de dame Olivine Archambault, épouse de Wilfrid Beaudry, et d'Alexandrine Beaudry, leur fille, et que les droits de succession dus au gouvernement provincial sur ces lots n'ont pas été payés [S. ref. (1909) art. 1380]; (b) ce titre est également nul, parce que dans la vente des immeubles par les successions Beaudry au demandeur, vente qui a eu lieu par la licitation des biens des mineurs Beaudry, il était stipulé que celui-ci ne pourrait vendre la propriété, en tout ou en partie, sans avoir préalablement payé sur le prix d'acquisition au moins \$15,000, et que cette condition n'ayant pas été remplie, les défendeurs ont juste raison de craindre d'être troublés par les mineurs Beaudry; (c) dans la vente par licitation des biens desdits mineurs au demandeur, les formalités de rigueur imposées par la loi n'ont pas été observées, en ce que les avis légaux n'ont pas été donnés régulièrement; (d) il y avait une hypothèque de \$25,000 sur les immeubles qui était

due aux successions Beaudry et le demandeur ne pouvait réclamer le solde de son prix de vente sans faire disparaître cette charge sur les lots achetés.

La Cour supérieure a accueilli l'action par les motifs suivants :

“ Considering that from and after the 28th of March, 1912, Joseph Godbout, junior, auteur of the defendants, was given possession of the property sold to him under said deed, and neither he, nor the defendants, es-qualité, have been troubled in such possession, nor have they been threatened or menaced with any proceedings at law, either touching their title to the property, or their possession thereof ;

“ Considering that the possible existence of a legal defect in a seller's title which could be urged by a third person, but which has never been urged, does not give to the buyer of the property the right to withhold the payment of the purchase price, or to demand security from the seller ;

“ Considering that the defendants, although affirmatively alleging by way of defence, that the succession duties have not been paid offered no proof of the fact, but on the contrary it is established that the said succession duties referred to in defendants plea have been paid ;

“ Considering that the defendants' plea is unfounded and the plaintiff has established the material allegations of his declaration ; doth dismiss the defendants' plea ; doth maintain the plaintiff's action, and doth condemn the defendants in their said quality, to pay to the plaintiff the sum of \$10,500 with interest thereon from the first of May, 1916, and costs.

In Review :

M. le juge Lane. Defendants have raised several points of defence:

I

First.—They say there was no sale because the succession duties on the transmission of the interest of Olivine Archambault, wife of Wilfrid Beaudry, and on the transmission of the interest of Alexandrine alias Alexandrina Beaudry, their daughter, were not paid, and that under article 1380 of the Revised Statutes of Quebec, 1909, no transfer of the property of a succession is valid or confers a title unless these dues are paid, and that consequently the sale is absolutely null, under article 1487 C. C., which says that the sale of a thing belonging to another is null, and that under C. C. 1492, delivery is declared to be the transfer of a thing into the power and possession of the buyer, and hence that there was no delivery to Godbout. This agreement lacks foundation in fact, for plaintiff has produced two receipts signed by the Deputy-Collector of succession duties for the district of Montreal, establishing the receipt for those duties in respect of the property in question as regards the succession of Olivine Archambault, of date the 13th December 1910, and as regards that of Alexandrina Beaudry in respect of the same property of date the 11th January 1911. Defendants' only objection to these receipts is that there is no identification of Olivine Archambault and Alexandrina Beaudry as being those of that name referred to in the deeds produced. I don't think such identification was necessary.

II

The *second* point raised by the defendants is that in the deed of sale from the Beaudry family to the plaintiff and Orsali, it was stipulated that the two latter could not

sell the property or any part of it, before having paid a sum of \$15,000, on account of the purchase price, and that plaintiff sold the property without having fulfilled this condition. It is true that the last mentioned deed does contain such stipulation. But even if that amount was not paid at the time of the sale from plaintiff to defendants its subsequent payment would regularize it. And we find the admission in defendants' factum that the discharges which plaintiff alleges he has filed in another case but has not produced, of date the 4th March 1914, and the 20th August 1915, show payments to the Beaudry family amounting to \$23,000, and both of these discharges were given before the institution of the present action. And the declaration in the resale deed from plaintiff to Godbout that the property was taken hypothecated for only \$25,000, and the clause by which Godbout exacted that Hudon, the plaintiff, should make proof of that balance before he could claim from him, shows that at that time payment of \$15,000, had been made, the purchase price of the sale from the Beaudry family being only \$40,000, and taking \$25,000, from \$40,000, would show that \$15,000, had been paid. This disposes of the second point defendants raise their defence.

III

The *third* objection is of a similar nature. It attacks plaintiff's title, because they claim that the sale of the interest of the minors Beaudry by licitation was irregular, and in sales of minor's property a compliance with the formalities is *de rigueur*. In other words, that the notice not being in compliance with the law, the sale was invalid and did not convey a title.

They invoke an alleged non-compliance with article 1352 C. P. (1) which reads as follows:

“A notice containing a description of the immoveables and mentioning the place and the time of sale must be published in the following manner: 1. when the immoveables are situated in the island of Montreal, by inserting such notice in French *at the latest* fifteen days before the sale, in a newspaper published in that language in the City of Montreal, and in english in a newspaper published in that language in the city of Montreal”.

This property being situated on the island of Montreal the publication of the notice was required to be made in newspapers. It was so published on the 17th December 1911, giving notice of the sale for the third January 1912, and it was held on the latter date so that sixteen days intervened between the date of the publication and the date of the sale. Defendants claim that the article means that not more than fifteen days should intervene between the dates of insertion of the notice and of the sale. They are clearly wrong. It is the insertion of publication of the notice that must be made at the latest (*au plus tard*), which means not later than fifteen days before the sale, and not as defendants contend, that the sale must be made at the latest not more than fifteen days after the notice. A careful reading will show defendants' interpretation of the article is erroneous. The insertion of the notice must not be made later than fifteen days before the sale; it could not be made 14, or 13 or 2 days before the sale, which would be later than 15 days, and the law exacts at least fifteen days. With defendants' in-

(1) Amended by 6 Ed. VII, ch. 42, par. 8, and 1 Geo. V, ch. 44, par. 6.

terpretation of the article, even one day's notice would suffice between the notice's insertion in the newspapers and the sale, while they contend that 16 days violates the law. Besides the formal wording of the article, the unreasonableness of defendants' pretension is manifest. The object of at least a 15 day interval between the publication and the sale, is the protection of the right of the minor, and to prevent the sale of his property being rushed through without the public having a proper opportunity and time to hear of the sale, and attend and bid, and thus prevent the property selling at less than its real value. If the publication could be made later than 15 days before the sale, it would leave the delay discretionary with those bringing about the sale, would reduce the publicity of the sale, and have an opportunity to prejudicially affect the rights of minors. So the third defence of defendants fails.

IV

We now arrive at the *fourth* and last defence, namely, that in reference to the necessity of plaintiff proving he had paid the Beaudry family \$25,000, secured to them by hypothec upon the property before being entitled to call defendants to pay that sum.

In the deed of sale of the property in question from plaintiff to Godbout, fils, of date the 28th March, 1912, (which strangely enough though it forms the basis of plaintiff's action and is invoked by him, is nevertheless filed by defendants, the following clause appears:

“ Et déclare le vendeur que la terre sus-vendue est hypothéquée pour la somme de \$25,000 au profit des mineurs Beaudry et de Wilfrid Beaudry, aux termes de l'acte de vente sus-cité, consenti à Albert Hudon et Alexandre Orsali, devant M. F.-S. Mackay notaire, le

“ trois janvier 1911, enregistré à Hochelaga et Jacques-Cartier sous le No. 183, 447; et s'oblige à faire radier cette hypothèque d'ici à cinq ans seulement.

“ Cependant quand il ne restera dû sur la balance de prix de vente de \$40,912.50 que la somme de \$25,000, le vendeur, malgré les termes de paiement plus haut convenus, sera obligé de prouver le paiement de cette somme de \$25,000 ou d'un certain montant en acompte avant de pouvoir réclamer pour autant ou tout le paiement de cette balance de \$25,000 de M. Godbout acquéreur.”

This cause is perfectly clear. Instead of Godbout, the buyer, assuming the mortgage on the property, as is usually done, and agreeing to pay the same to the mortgage creditor of the plaintiff, the seller, in this case Wilfrid Beaudry, personally and es-qualité of tutor to his minor children, he agrees to pay the balance of price to plaintiff direct, and the plaintiff agrees to himself radiate the mortgage on the property in favour of Beaudry personally and es-qualité. And in order to protect himself against that mortgage on the property when the balance of price, which he owed, had been reduced by his payments to plaintiff to a sum of \$25,000, equivalent to the amount of the mortgage, which the deed declared was registered against the property, he exacted, and plaintiff agreed, that before plaintiff could demand from him any further payment, plaintiff should prove to him the payment by plaintiff of a sum in discharge of the mortgage corresponding to the sum plaintiff might demand. If plaintiff demanded \$10,000, he should prove to Godbout before being entitled to exact the \$10,000, that the mortgage had been reduced to that extent. This proof I would take to be by delivering to him a registered discharge of the mortgage

equal to the sum he might demand. This was clearly a condition precedent to the right to recover any sum after the balance of price was reduced to \$25,000. Plaintiff himself recognizes this and alleges in paragraph 3 of his declaration: "Il est stipulé audit acte (referring to the deed of sale on which he bases his action and which contains the clause just quoted) que quand il ne restera due " que la somme de \$25,000, le demandeur, malgré les termes de paiement plus haut convenus, sera tenu de prouver paiement de la somme de \$25,000, pour garantie de laquelle les immeubles ci-dessus mentionnés étaient hypothéqués en faveur des mineurs Beaudry et Wilfrid Beaudry".

Then he alleges (paragraph 4 of his declaration): "Le demandeur a produit comme pièces 2 et 3 avec sa déclaration, dans une action de même nature intentée le 6 octobre 1915, sous le no 1030 des dossiers de cette Cour, les quittances à lui consenties le 4 mars 1914 par Wilfrid Beaudry, et le 20 août 1915 par Olivine Beaudry". And in paragraph 5 of his declaration, he alleges: "Le demandeur, dans la cause ci-dessus, réclamait des défendeurs es-qualité la somme de \$10,000, pour versement échu le 28 mars 1915".

How did defendants answer these paragraphs? As to paragraph 3, they say the deed speaks for itself. To paragraph 4, they say the discharges invoked speak for themselves, and they do not prove the payment of the sum of \$25,000, mentioned in paragraph 3. To paragraph 5, that the action referred to speaks for itself and that they have contested it for valid reasons.

The balance of purchase price at the time of sale amounted to \$44,912.50. The first instalment was one of \$4,912.50 and became due on the 28th March 1913, the re-

maining instalments were four in number and of \$10,000, each payable in March 1914, 1915, 1916, 1917. From the admissions in defendants' factum above referred to of the existence of discharges for \$23,000, from the Beaudry family, and seeing that only \$10,000, capital, and \$500, interest are claimed in the present suit, and that it is not the last instalment which will have to be paid to plaintiff, that of 1917 not having become due at the time of the action, the defence of defendants fails on their last point urged in support of it. I would therefore confirm the *dispositif* of the judgment *a quo* which condemned defendants *es-qualité* in the sum of \$10,500, with interest from the 1st of May 1916, and costs, and would dismiss their inscription in Review, also with costs.

GAUVIN v. LEGAULT.

Responsabilité—Passeur—Bac—Cheval—Obligations du passeur et du propriétaire du cheval—Faute commune.—Dommages-intérêts—C. civ., art. 1053.

1. Bien qu'un passeur sur une rivière, qui transporte des piétons et des voitures d'une rive à l'autre au moyen d'un bac remorqué par un yacht à gasoline, ne soit pas un voiturier, il n'en est pas moins responsable des accidents auxquels il a contribué soit par sa négligence ou son imprudence, soit par le défaut d'aménagement de son bateau suivant les règles de l'art.

MM. les juges Archibald, juge en chef suppléant, Martineau et Lane.—Cour de revision.—N^o 3261.—Montréal, 25 juin 1917.—Monty et Duranleau, avocats du demandeur.—Robillard, Julien, Tétreau et Marin, avocats du défendeur.

2. Mais celui qui embarque son cheval attelé, sur un tel bac doit en avoir soin et le tenir à la bride, ou prendre toute autre précaution pour assurer sa tranquillité. Dans le cas de négligence des deux parties, il y a faute commune et les dommages-intérêts doivent être partagés.

Le jugement de la Cour supérieure, qui est modifié, a été rendu par M. le juge Mercier, le 25 juin 1915.

Le défendeur est un passeur, propriétaire d'un bac mu par la gasoline, qui transporte les voyageurs et les voitures sur le fleuve St-Laurent, entre l'Île Perrot et Ste-Anne-de-Bellevue. Le 10 septembre 1914, le demandeur, son cheval et sa voiture prirent place sur le bac. La voiture attelée au cheval du demandeur, fut placée, par l'employé du défendeur, à environ douze pouces de l'arrière du bac. Au cours de la traversée, le cheval eut un mouvement de recul qui précipita cheval et voiture dans le fleuve où le cheval se noya.

Le demandeur poursuivit le défendeur voiturier, lui réclamant des dommages-intérêts au montant de \$170.

Le défendeur plaide qu'il ne s'est rendu coupable d'aucune négligence; qu'au contraire, c'est le demandeur qui a placé sa voiture dans le bac, et que tout est arrivé par la faute et l'imprévoyance du demandeur; que d'ailleurs le défendeur n'est pas un bûtelier, et ne traverse les voyageurs qu'accidentellement, pour accommoder le public.

La Cour supérieure a maintenu l'action pour le montant réclamé par les motifs suivants:

" Considérant qu'il est prouvé, et que le défendeur lui-même admet, que le 10 septembre 1914, il tenait, à l'endroit dont il est question en la déclaration du demandeur, une traverse régulière et que ses charges étaient alors de 50 centins pour une voiture attelée d'un seul cheval et de 75 centins pour une voiture attelée de deux chevaux, et qu'il était alors, comme il l'est aujourd'hui, le propriétaire

d'un bac remorqué par un yacht à gasoline dont il se servait alors pour effectuer la traversée de la rivière de la rive de l'Île Perrot à la rive de Ste-Anne-de-Bellevue;

“ Considérant qu'il appert par la preuve produite en cette cause que le défendeur, comme propriétaire du bac sur lequel il s'est chargé, en septembre dernier de transporter de ladite rive de l'Île Perrot à celle de Ste-Anne-de-Bellevue la jument et la voiture du demandeur, n'avait pas à bord du bac en question un employé compétent, ni même d'employé quelconque pour prendre charge de ladite jument et de ladite voiture durant le temps de la traversée, obligation qui incombe à tout bâtelier qui se charge de traverser moyennant rémunération, toute personne ou tout attelage qui le requiert de ce faire;

“ Considérant, de plus, que le bac en question n'était, ainsi que le démontre la preuve, muni d'aucun des objets nécessaires que la prudence même élémentaire suggère d'avoir en pareil cas; qu'ainsi ce bac n'était pas pourvu de câble devant servir à attacher les chevaux; n'était aucunement pourvu non plus, à son entrée et à sa sortie, de chaîne ou de barrière mobile devant remplir l'office de garde-fou, de façon à prévenir tout accident; qu'il n'y avait apparemment à bord aucun objet destiné à enrayer les roues de la voiture, de façon à pouvoir l'immobiliser et que si, comme on l'a prétendu à l'enquête, il se trouvait à bord de ce bac un tuyau en fer et un levier que l'on faisait habituellement servir à cette fin, l'employé du défendeur, qui avait la direction du yacht dont le défendeur s'est servi comme bateau remorqueur, aurait dû alors, avant d'aller prendre charge de son yacht, s'en servir pour enrayer les roues de la voiture du demandeur, ou au moins avertir ce dernier que ces objets étaient dans le bac pour ces fins;

“ Considérant que ceux qui font l'office de bûtelier sont sensés avoir et doivent avoir, sous peine de responsabilité, l'expérience du métier; qu'ils sont obligés en loi de protéger contre leur propre inexpérience les personnes qu'ils traversent, et de protéger également les choses ou les bêtes que ces personnes leur confient; que le devoir qui leur incombe en pareille circonstance, est d'apporter à la conservation de ces personnes et de ces choses les soins d'un bon père de famille;

“ Considérant que la prétention du défendeur que, vu que le demandeur s'était chargé d'entrer sa bête dans le bac, le dégageait de la responsabilité d'y avoir une fois la bête entrée, est erronée et que, de plus, le témoignage donné par l'employé du défendeur démontre qu'il a agi dans la circonstance d'une façon reprehensible et coupable;

“ Considérant qu'il n'y a aucun reproche à faire au demandeur qui, dès que sa jument a été placée dans le bac à un endroit jugé convenable par l'employé du défendeur, puisque lui-même n'a pas jugé à propos de la placer à un autre endroit, s'est placé à la tête de sa jument à deux ou trois pieds d'elle afin d'être en mesure de la saisir à la bride en cas de nécessité; que le demandeur n'avait alors aucune raison de se défier de sa jument qui était de nature douce, bien domptée et docile;

“ Considérant qu'il est évident que si l'employé du défendeur avait eu un câble et avait attaché la jument à l'anneau fixé aux planches du bac et avait enrayé les roues de la voiture avec les objets qu'il a prétendu, à l'enquête, avoir à sa disposition, l'accident ne serait pas arrivé, et que dans ces fautes d'omission et dans le fait de l'employé du défendeur d'avoir parti son yacht de suite à une vitesse exagérée au lieu de le partir modérément, afin de donner au câble destiné à traîner le bac, le temps de s'étendre len-

tement et ne pas causer de contre-coup, réside la faute déterminante des pertes subies par le demandeur ;

“ Considérant que si ces bâteliers ne doivent pas être, en principe, soumis à la rigidité des obligations qui incombent strictement aux voituriers, ils doivent néanmoins apporter à l’accomplissement des devoirs que leur incombe leur commerce, dont ils retirent des bénéfices, les soins d’un bon père de famille ;

Considérant qu’il n’y a pas d’analogie entre cette cause et celle de *Rousselle v. Aumais*, (1) dans laquelle on constate que tous les soins d’un bon père de famille avaient été pris et observés ; qu’il y a lieu plutôt d’appliquer à la présente cause la décision rendue dans celle de *Robert v. Laurin*, (2).

“ Considérant en somme, que le défendeur est responsable dudit accident et qu’il en doit réparation au demandeur ;

“ Considérant que la preuve démontre que la jument du demandeur valait \$150 ; que les dommages causés à sa voiture ont été d’au moins \$5, et que son imperméable valait la somme de \$15, le tout formant la somme de \$170 :

Considérant que l’action du demandeur est bien fondée en fait et en droit, et que le plaidoyer du défendeur est mal fondé en fait et en loi : en conséquence, maintient l’action du demandeur ; renvoie le plaidoyer du défendeur, et condamne ce dernier à payer au demandeur la somme de \$170, avec intérêt à compter de ce jour et les dépens.

En revision :

Mr. Justice Archibald, Acting Chief Justice. This is an action for loss of a horse when being carried across from Ile Perrot to St. Anne on a *bac* or ferry operated by the defendant.

(1) [1900], 18 C. S., 474. (2) [1882], 26 L. C. J., 378.

Plaintiff attempts to make the defendant responsible as a common carrier. I do not think he was such, but he was a man exercising a certain duty and supposed to be skilled in the exercise of that duty, viz: the duty of ferrying horses and other objects across the particular piece of water in question, for hire. In the exercise of that duty, he was supposed to know what was necessary for the safety of the things and animals so ferried, and it would be fault on his part to neglect any such precautions. On the other hand the plaintiff was not aware of the precautions which ought to be taken, or at any rate was not assumed to be skilled in that matter as was the defendant.

The ferry boat had no railing of any kind either before or behind. It was towed by a gasolene launch in front. I think it is clear that when the horse was put on board, he ought to have been detached from the waggon and the waggon ought to have been tied in some way to prevent it rolling. What happened was that when the gasolene launch started, it gave a jerk to the boat. The wheels of the waggon were placed almost close to the back of the boat. The jerk caused the horse and waggon to go backwards, the waggon rolled over and the horse was drowned.

The judgment below has condemned the defendant. But it must be considered that the plaintiff was to his knowledge alone on the scow; the employee was in the gasolene launch which was towing the scow. The danger was obvious. Plaintiff did not even take hold of his horse. I think that plaintiff ought to have taken some responsibility for the care of his horse, and ought himself to have taken obvious precautions which any man of sense would have adopted. I therefore think that the accident happened by the common fault of both plaintiff and defendant. Not altering the amount of damage found by the judgment I

would decide the damage giving plaintiff \$100 and costs. Costs of review against plaintiff.

Judgment of the Court of Review:—"Considering that plaintiff's horse was being ferried by defendant for hire from Ile Perrot to Ste-Anne-de-Bellevue on a scow belonging to defendant, was drown because of the carriage to which it was harnessed rolling off the scow and falling into the river, thereby dragging said horse with it, and causing its death as aforesaid;

"Considering that plaintiff sustained damage by reason of said accident to the extent of \$170, comprising the value of said horse, of one overcoat also lost, and the cost of repair to his carriage;

"Considering that the responsibility for said accident is attributable to the fault and negligence of both the defendant and the plaintiff;

"Considering that as matter of said ferry, defendant was principally at fault in not seeing that the necessary elementary precautions were taken to prevent said accident;

"Considering that plaintiff's fault and negligence consisted in his failure to take obvious precautions to meet an obvious danger;

"Considering that the allotment of responsibility and the partition of the damages should under the circumstances be borne by defendant to the extent of \$100, and by plaintiff to the value of \$70;

"Considering that there is error in the judgment of the first Court in placing the sole responsibility on defendant, and in finding that plaintiff had none, and in condemning defendant to pay the total damages suffered; doth modify said judgment; and proceeding to render the judg-

ment which the Court of first instance should have rendered; doth condemned defendant to pay to plaintiff the sum of \$100, with interest and costs, and doth condemn plaintiff to pay to defendant the costs of Review.

CUDDY v. BRODEUR, et THE PRUDENTIAL TRUST CO. LIMITED et autres, mis en cause.

**Transport en nantissement ou vente à réméré—
Action en partage—Règle d'interprétation—C.
civ., art. 689, 1013, 1967.**

1. Il faut considérer l'ensemble d'un acte écrit pour en découvrir le sens et l'intention des parties.

2. C'est une règle d'interprétation des écrits que dans les cas où des termes généraux sont unis à des termes spéciaux, ces derniers limitent le sens des premiers.

3. Un acte intitulé "Transfer and Pledge", par lequel un débiteur transporte en garantie à son créancier une propriété immobilière, à la condition qu'elle lui sera rétro-cédée lorsqu'il aura exécuté ses obligations, n'est pas une vente à réméré, mais un nantissement; et une action en partage de cet immeuble peut être intentée par un copropriétaire par indivis contre ce débiteur, le créancier susdit, et les créanciers hypothécaires mis en cause.

Le jugement de la Cour supérieure, qui est confirmé, a été prononcé par M. le juge Lafontaine, le 20 février 1917,

MM. les juges Archibald, juge en chef suppléant. Martineau et Lane.—Cour de revision.—No 3584.—Montréal, 25 juin 1917.—P. B. Migneault, C. R., avocat du demandeur.—Décary et Décary, avocats du défendeur.—Brossard et Pepin, avocats de la mise en cause dame Pepin.

Les faits de la cause apparaissent suffisamment dans les remarques suivantes :

Mr. Justice Archibald, Acting Chief Justice. This was an action en partage and licitation of an immoveable property acquired by the defendants jointly from the estate of P. B. Mignault, before Me Perodeau, the 23rd April, 1909. The property is found described in the declaration. Certain other individuals who had real rights upon the property were called in as mis en cause.

The defendant pleaded that, at the time when the action was brought, he had ceased to be the proprietor of the property in question, having sold and transferred the same on the 27th July, 1916, to a company called the Davis Co. Limited, one of the mis en cause.

The whole thing depends upon the interpretation of this deed. The plaintiff claims that it amounts to a pledge or nantissement and did not in any way convey the right of property to the Davis Co. Ltd., which right of property remained in the defendant. The Court has so found and has maintained the action.

The Davis Co., although called in as a mis-en-cause, did not plead in the case.

The deed in question is a deed between A. N. Brodeur, the defendant in this case, and P. A. Davis and Co. Ltd. This deed commences by setting up the following facts That both parties had declared to the notary that on the 9th of July, 1915, by a letter addressed to the party of the second part, Davis & Co., the said Brodeur had agreed, in consideration of six proposed subscriptions for 20 shares each, forming altogether \$12,000, that is to say, 120 preferred shares of the capital stock of the Brodeur Co. Ltd., at par, to transfer to the said J. A. Davis & Co. Limited, 32 instalments of rent to be reckoned from the 1st of

September then next, 1915, and amounting to \$375 each, representing the share coming to the said A. N. Brodeur after deduction of the amount required to cover taxes, insurance, etc., under a lease passed before McKenna, notary, on the 21st day of May, 1913, by which the said Brodeur and S. L. E. Cuddy, co-owners of the premises, leased said premises to the Northeastern Lunch Co., with the understanding that the said instalments of \$375 each for 32 months would be sufficient to cover the subscription of the said shares to the said capital stock of the Brodeur Co. Ltd., and that the same would be deposited as a special account to be kept for the purpose of meeting payment of the said subscribed stock.

Then it is alleged that this transaction did not go through owing to the failure of the defendant to meet stipulated conditions and thereupon the said Brodeur agreed to guarantee that the said company would not be troubled in connection with its said subscription and the same would never be enforced against it and it would not be called upon to pay for the shares so subscribed. Then followed the real contract of the deed: "And now to make good his guarantee above mentioned, the said A. N. Brodeur has hereby transferred, assigned and pledged to the said party of the second part accepting thereof in trust for the benefit of the said subscription". (Then follows the description of the property so pledged, and in the first place is mentioned the rent above referred to); then follows, in the second place, "the one undivided half in the ownership of the property above mentioned..." known and described as appears in the declaration; and at the end: "which property is hereby ceded, assigned and transferred and pledged to the said party of the second part in trust for the purposes mentioned in these presents, and will

“be returned to the said A. N. Brodeur when the said sum of \$12,000 has been realized with interest and costs and all other expenses incidental with the premises, in order to guarantee the said subscriber against any claim or until such time as they will be free from all responsibility in the premises.”

The defendant says this deed transferred the property; plaintiff says it did not, but was a mere *nantissement*. The defendant answers, it was not a *nantissement* it was a complete transfer, with right of redemption.

The judgment holds it was a pledge. I believe the judgment to be right.

I admit that the whole of the language connected with any deed must be taken into consideration for the purpose of discovering the intention of the parties and that it cannot be certainly stated that the parties intended a particular word to be used in its legal sense for example, in this case the word “Pledge”; but still words are to be given their natural meaning unless the other provisions in the deed are inconsistent with such natural meaning. Now, the words “cede” and “transfer” which are used in connection with “pledge”, are perfectly consistent with the idea of “pledge”—that is to say, the property is handed over into the power of the pledgee. Also, it is a general rule of interpretation that, where certain specific words are associated with general words, the specific words limit the meaning of the general words. Thus, if there were general words, “cede, transfer, make-over”, these would indicate an actual transference of property; but when they are used with such a word as “pledge”, their general meaning is necessarily limited to such a cession as might be consistent with “pledge.” The word “pledge” could not possibly be consistent with an unlimited transfer of the property—but

the making over of the property as a pledge leaves the whole consistent.

Now, is this deed, as it has been set out above, consistent with the idea of a sale with right of redemption? The essential meaning of that contract is that the sale is made absolute from the beginning, with the power to resolve it upon the performance by the debtor of a certain act within a certain time. This is of the essence of the contract of *réméré*. But is there anything of that kind in this case? On the contrary, there is, in the first place, a specific transference of rents, which is a clear indication that the property remained in the pledgor, because if the property were in the pledgee, there would be no necessity for the transference of the rents and; in the second place there is a clearly defined contract that this property is not to be held in ownership. There is no time limited for the expiration of the holding of the property. It appears abundantly clear that the property never could become the indefeasible property of the creditor by the mere expiration of time. It would be always open to the debtor to pay the money and to demand the retrocession of the property. These considerations make it clear that this contract was not a contract of sale with right of redemption.

I have no hesitation in expressing the opinion that the judgment which maintained the action was right and ought to be confirmed.

CARON et autre v. COUTURE.

Mandat—Agent d'immeuble—Commission—Vente par le propriétaire—Révocation tacite du mandat—Dommages-intérêts—Preuve testimoniale—Commencement de preuve par écrit—C. civ., art. 1071, 1233, 1722, 1756.

1. Celui qui donne à un agent d'immeuble le mandat de vendre sa propriété, sans fixer de délai, mais pour un prix déterminé et moyennant une commission de \$200, se réservant toutefois le droit de la vendre lui-même, et qui en effet vend l'immeuble, révoque ainsi tacitement le mandat qu'il avait conféré à son agent.

2. Dans ce cas, ce mandataire ne peut réclamer sa commission de \$200, mais il a droit aux dommages-intérêts qu'il subit, s'il en fait la preuve, et si la révocation a eu lieu intempestivement, ou d'une manière abusive.

3. Pour avoir droit à des dommages-intérêts, l'agent doit prouver, outre son mandat, qu'il avait de fait trouvé un acheteur.

4. Le mandat donné à l'agent d'immeuble pour la vente d'une propriété ne peut se prouver par témoins, sans commencement de preuve par écrit. Ce commencement de preuve existe lorsque le mandant poursuivi par un agent pour sa commission, dans une vente faite par le mandant lui-même à l'insu du mandataire, plaide en admettant le mandat, mais en soutenant qu'il, avait été convenu que si la vente n'était pas faite par l'agent, il n'avait droit à aucune commission.

M. le juge Flynn.—Cour supérieure.—No 335.—Montmagny, 6 novembre 1916.—Omer Bérubé, avocat des demandeurs.—Maurice Rousseau, C. R., avocat du défendeur.

Le défendeur chargea les demandeurs de vendre sa terre \$6,000 moyennant une commission de \$200, aucun délai ne fut fixé.

Les demandeurs obtinrent du défendeur l'écrit suivant : " St-Charles, ce 29 mars 1916. A demande pour services reçus, je promets de payer à l'ordre de Messieurs Albert Caron et Thomas Lavallée de Montmagny, la somme de \$200, que je devrai leur remettre avec le premier argent que je recevrai pour la vente de ma terre à grains. Il est aussi entendu que si je vendais ma terre plus que la somme de \$6000, que nous partagerons tous trois, MM. Albert Caron, Thomas Lavallée et moi, le soussigné, en parts égales de un tiers de surplus du montant mentionné plus haut. Vital Couture."

Le défendeur sans avertir les demandeurs, vendit sa terre \$5,000 à son fils.

Les demandeurs poursuivirent sur leur contrat, réclamant la commission de \$200.

Le défendeur plaide qu'il a vendu lui-même son immeuble, comme il s'en était réservé le droit sans aucun aide de la part des demandeurs, et qu'il ne leur doit pas la commission qu'ils demandent.

La Cour a rejeté la demande par les motifs suivants :

M. le juge Flynn. Les demandeurs ont assumé complètement le fardeau de la preuve; le défendeur n'ayant, pour tout témoin, que lui-même, en contre preuve, sur un point secondaire. Les demandeurs ont entendu, en premier lieu, le défendeur, puis, le témoin de la convention, Chabot et puis, eux-mêmes, comme leurs propres témoins. Enfin, ils ont produit le témoin, Alfred Pelletier, de St-Roch des Aulnaies, cultivateur, Luc Gaudreau de Montmagny, Xavier Nicol, Montmagny, Eugène Couture, et Emile Dupuis, St-Charles, et Zotique Couture le fils du défendeur.

Afin de faire ressortir, autant que possible, l'exacte portée de ces témoignages et l'interprétation qu'il faut y donner, il est important de bien saisir ce que chacun de ces témoins dit sous serment.

[La Cour fait ici un analyse du témoignage de chacun de ces témoins.]

Il s'agit maintenant, en face de ces extraits des témoignages, et des pièces, de se fixer sur la véritable nature et la portée de la convention entre les parties. Je crois qu'il faut tenir que cette convention était la suivante:—

1o. Le défendeur a donné aux demandeurs un mandat de vendre sa terre pour lui, sans fixer de délai pour cette vente, à \$6,000 au moins. Dans le cas de vente par les demandeurs, ou dans le cas de vente par le défendeur, lui-même, à ce prix, le défendeur devait leur payer \$200, à titre de commission, ou de rémunération; s'ils vendaient plus, notamment, à \$7000, ils partageraient cette différence entre \$6000 et \$7000, en trois parts égales, savoir: un tiers pour chacun d'eux.

2o. Les demandeurs ont fait certainement des démarches, ils ont trouvé une personne, Alfred Pelletier, qui a voulu avoir des renseignements, et qui aurait pu être un acheteur, il s'est même rendu à St-Charles avec M. Caron; mais, le défendeur, ayant vendu sa terre, ils ne sont pas allés plus loin dans leurs démarches; ils n'ont pas même été avec Pelletier voir la terre; il n'est pas en preuve que s'il l'eût visitée, il l'eût trouvée de son goût, et l'eût achetée à un prix quelconque.

3o. Couture, le défendeur, s'est réservé le droit de vendre lui-même. Une question qui se soulève ici, et que la preuve ne résout pas en propres termes, ou expressément, est celle de savoir si, en vendant à n'importe quel prix, soit à \$5000, comme il l'a fait, à son fils, les demandeurs avaient

droit à leur commission. C'est là la prétention, dans son témoignage, de Lavallée. Il semble que Couture, ayant fixé le prix de sa terre à \$6000, que c'est à ce prix au moins qu'il vendrait; que ce n'était que dans le cas de vente par lui à \$6000 que la commission devait être payée; de même la commission devrait être payée aux demandeurs dans le cas de vente faite par eux, pour \$6000.

Mais, en ce qui regarde la question de savoir s'il y a responsabilité, et quelle est cette responsabilité de la part de Couture, par le fait qu'il a ainsi vendu; nous aurons à revenir sur ce sujet plus loin; elle prend un aspect important. Nous ajouterons que, comme confirmation de la version de la convention que nous avons acceptée, il y a plusieurs faits:—1o. L'écrit lui-même, qui n'est pas complet, qui ne reproduit pas toute la convention, laisse voir que le point de départ, ou la base première de la commission, était une vente à \$6000, puisque cet écrit dit: "il est aussi entendu que si je vends ma terre plus que \$6000". De plus, un autre fait confirme cette version, c'est que les demandeurs eux-mêmes, d'après leur propre témoignage, ont fixé le prix à \$6500, pour Alfred Pelletier; Pelletier dit lui, \$7000. Il est certain aussi que le défendeur a déclaré aux demandeurs que le prix qu'il demandait était \$6000. Voilà pour les faits d'interprétation de la preuve.

Une question de preuve s'est soulevée, et nous avons renvoyé l'objection, Il n'y a pas de doute que ce contrat de mandat pour vendre un immeuble à commission est un contrat civil, et qu'il faut un écrit, ou un commencement de preuve par écrit. (1)

Mais en cette cause il y a amplement matière à ce com-

(1) Voir R. L. n. s., vol. 13, p. 210; et R. L. n. s., vol. 8, p. 443.

mencement de preuve en le plaidoyer du défendeur et de son témoignage.

Il reste maintenant à examiner certaines questions de droit. Les demandeurs, d'après ces faits, ont-ils le droit de réclamer la commission de \$200?

Le procureur des demandeurs a cité une cause jugée par la Cour d'appel, de *Carl v. Parent*, (1) dans laquelle il a été jugé:—"que l'agent a droit à sa commission lorsque "le propriétaire vend lui-même, avant l'expiration du délai qu'il a fixé à l'agent; quoiqu'il n'apparaisse pas que "l'agent ait fait quelque chose pour faciliter la vente".

Ce jugement confirme celui de la Cour supérieure rendu par le juge Jetté.

Il faut reconnaître que le même principe a été consacré dans d'autres décisions; notamment, dans la cause de *Gohier & al v. Villeneuve*, (2). Aussi dans la cause de *Brown v. Dame Mary McDonald & al*, (3).

A peu près le même principe dans la cause de *Dillon v. Borthwick*, (4).

Est-ce bien le cas d'un agent, ou mandataire qui a obtenu un mandat de vendre dans un certain délai, et qui est empêché de le faire par le fait du mandant, ou du propriétaire? Il faut remarquer que dans ces décisions, un délai a été fixé. Il n'y a pas dans le cas actuel; et, il y a plus. Dans l'espèce, le propriétaire s'est réservé le droit de vendre lui-même; il n'a donc pas donné un mandat aux demandeurs de vendre, ou de faire vendre exclusivement

(1) [1889]. Vol. 5, M. L. R., Q. B., p. 45.

(2) [1894], 6 C. S., 219. (3) [1894], 6 C. S., 491.

(4) [1880], 3 L. N., p. 202. Voir aussi sur ce point, 12 R. L., n. s., p. 303 et s.

— 1917 —

Dorais & Dorais Tarifs

Par A. S. DEGUIRE C. R.

La maison Wilson et Lafleur Limitée, a l'honneur d'informer les membres des professions libérales et public en général, qu'elle aura au premier septembre prochain, l'avantage de présenter la nouvelle compilation des tarifs des fonctionnaires de justice, y compris toutes les modifications et revisions en vigueur le 2 juillet prochain.

Ce livret comprendra les tarifs des avocats en Cour Suprême du Canada, Cour d'appel, Cour de revision, Cour supérieure, Cour d'échiquier, Cour de Circuit etc., avec les tarifs des protonotaires et greffiers de ces divers tribunaux, des Shérifs et huissiers, de même que les tarifs des notaires et régistrateurs.

On y trouvera en plus des extraits de nos lois sur la réglementation des dépens, tirés des Code civil et Code de Procédure civile de cette Province, des lois revisées du Canada 1906, et des Statuts Refondus de Québec 1909 ; et différents arrêts ministériels, tel que celui concernant les honoraires à payer au juge subrogé de la Cour d'amirauté pour le district de Québec, etc

PRIX \$2.00

WILSON & LAFLEUR, LIMITEE, EDITEURS.

19, RUE ST-JACQUES.

MONTREAL.

— 1916 —

LA LOI DES ACCIDENTS DU TRAVAIL

—DE—

QUEBEC

—ET—

Les arrêts rapportés qui en découlent jusqu'au 1er de
Janvier 1916.

—PAR—

WALTER A. MERRILL,

DU BARREAU DE MONTREAL.

Depuis la mise en vigueur de la Loi des Accidents du Travail en Janvier 1910, un grand nombre de causes ont été jugées, de sorte qu'il est émané de nos tribunaux, une jurisprudence assez considérable relevant de cette Loi.

La plupart des rapports judiciaires qui paraissent de temps à autre renferment des décisions relatives à la Loi des Accidents du Travail.

Jusqu'à ce jour un répertoire de jurisprudence a fait défaut; la Magistrature ainsi que les Membres du Barreau ont dû parcourir chaque volume des Rapports afin de se renseigner.

Cet ouvrage réunit en un seul volume tous les amendements à la Loi et les arrêts des tribunaux jusqu'au 1er de Janvier 1916. Ces arrêts sont classifiés à la suite des sections dont ils découlent et qu'ils interprètent.

Une attention toute spéciale a été consacrée à la Table Alphabétique qui comprend de nombreux renvois réciproques.

Sa valeur est d'autant plus précieuse qu'elle renferme une classification des divers genres d'incapacité; ce qui fait que dans l'étude d'un cas particulier, soit en une de poursuite judiciaire ou de règlement, l'avocat ou l'arbitre de réclamations des compagnies d'assurance peuvent instantanément s'en rapporter aux arrêts dans des causes analogues déterminant la compensation exigible.

On pourra se procurer une autorité en un clin d'oeil sous l'empire d'une section quelconque de la Loi et la citer au tribunal au cours de l'audience.

Cet ouvrage est indispensable aux avocats qui occupent soit pour la poursuite ou pour la défense dans des actions en compensation, ou en raison de délits ou de quasi-délits, il est également précieux pour les compagnies d'assurance qui ont de la responsabilité patronale.

PRIX \$2.00