

1890 THOMAS MOODIE, (DEFENDANT).....APPELLANT,
 *Nov. 26. AND
 1891 JOSIAH P. JONES, (PLAINTIFF).....RESPONDENT.
 *June 22. ON APPEAL FROM THE COURT OF QUEEN'S BENCH FOR
 LOWER CANADA (APPEAL SIDE.)

*Moneys entrusted for investment—Condition precedent—Prescription—
 Art. 2262. Transfer—Prête-nom.*

H. having funds belonging to one T. J. C. for investment, agreed to invest them with M. of Winnipeg in a certain land speculation, and after correspondence accepted and paid M's draft for \$2,375, mentioning in the letter notifying M. of the acceptance of the draft, the understanding H. had as to the share he was to get and adding: "I also assume that the lands are properly conveyed, and the full conditions of the prospectus carried out, and if not, that money will be at once refunded." The lands were never properly conveyed and the conditions of the prospectus never carried out. T. C. J. transferred *sous seing privé* this claim to the plaintiff who brought an action against M. for the amount of the draft.

Held, affirming the judgment of the courts below,

1. That the action being for the recovery of a sum of money entrusted to the defendant for a special purpose, the prescription of two years did not apply.—Art. 2262 C.C.
2. That the conditions upon which the money had been advanced were conditions precedent and not having been fulfilled, M. was bound to refund the money.
3. That the transfer *sous seing privé* of the claim to plaintiff had been admitted by M., and the plaintiff, even if considered as a *prête-nom*, had a sufficient legal interest to bring the present action.

APPEAL from a decision of the Court of Queen's Bench for Lower Canada (appeal side), at Montreal (1), affirming a judgment rendered by the Superior Court

*PRESENT: Sir W. J. Ritchie C.J., and Strong, Fournier, Taschereau and Gwynne JJ.

at Montreal (Mathieu J.), which maintained respondent's action and condemned appellant to pay him \$2,945.78 with interest and costs.

1891
MOODIE
v.
JONES.
—

The facts and pleadings sufficiently appear in the following formal judgment of the Superior Court.

“La Cour, après avoir entendu les parties par leurs avocats sur le mérite de la présente demande et action, examiné la procédure, les pièces au dossier et la preuve faite, et délibéré;

“Attendu que le demandeur allègue dans sa déclaration que vers le mois de mars mil huit cent quatre-vingt-deux, le défendeur et J. S. C. Coolican, Thomas Coolican, W. W. Proud and Robert Holmes, tous de la cité de Winnipeg, dans la province de Manitoba, et ci-après appelés la première compagnie, achetèrent de l'honorable Joseph A. Cauchon un certain terrain, situé dans la paroisse de St Boniface, dans la dite province de Manitoba; qu'ensuite le défendeur et d'autres entreprirent de former une autre compagnie ou syndicat, ci-après appelée la seconde compagnie, dans le but d'acheter le dit terrain de la première compagnie; qu'à cette fin un prospectus fut préparé; que vers le dix mars mil huit cent quatre-vingt-deux le défendeur envoya le *prospectus* à J. C. Hamilton, avocat de Toronto, qui était alors à la connaissance du défendeur l'agent et procureur de Thomas C. Jones, teneur de livres, alors de la cité de Montréal, et qui avait dans le temps certains argents entre ses mains à placer sur des immeubles pour le dit Thomas C. Jones, accompagnant ce prospectus d'une lettre en réponse à une lettre écrite par le dit Hamilton au défendeur datée le six mars mil huit cent quatre-vingt-deux; que le défendeur par cette lettre et le prospectus représentait à Hamilton que la seconde compagnie avait l'intention, aussitôt que possible, d'acheter le terrain de la première compagnie et de le diviser en vingt parts et qu'aussitôt que

1891
MOODIE
v.
JONES.
—

les dites vingt parts seraient prises ou souscrites, le terrain serait transporté à la dite seconde compagnie et possédé en fidéicommiss par un ou deux syndics qui seraient choisis par une majorité des actionnaires, et qu'aussitôt que toutes les actions seraient souscrites, une assemblée des actionnaires aurait lieu pour élire un secrétaire-trésorier qui serait le dépositaire de tous les argents pour la dite seconde compagnie, et qui ouvrirait un compte spécial dans une banque pour ces argents ; qu'à la date où la dite lettre et le dit prospectus furent transmis au dit Hamilton, onze parts avaient été souscrites dans la dite seconde compagnie, le défendeur en ayant souscrit une ; que dans la dite lettre, le défendeur indiquait que les dites parts allaient être promptement souscrites et la dite seconde compagnie organisée et que l'argent nécessaire pour faire le premier paiement serait bientôt requis, et le défendeur offrait au dit Hamilton la moitié de sa part, ayant déjà tiré sur lui pour le montant de deux mille trois cent soixante-quinze piastres, que le dit Hamilton agissant pour le dit Thomas C. Jones paya, mais à la condition expresse qu'à moins que le dit terrain ne fut régulièrement transporté à la seconde compagnie dûment organisée et toutes les promesses et engagements contenus dans la dite lettre et le dit prospectus remplis et exécutés, la dite somme lui serait immédiatement remise ; que la dite seconde compagnie ne fut jamais organisée ni les dites vingt parts souscrites, et que le dit terrain en question ne fut jamais vendu et transporté à la dite compagnie, et qu'aucune des promesses et aucun des engagements contenus dans la dite lettre et le dit prospectus ne fut exécuté, et que l'argent ainsi payé au défendeur fut par lui employé pour d'autres fins que celles pour lesquelles il fut payé et ne fut jamais remis au dit Hamilton ; que subséquemment, le dit Thomas C. Jones, sur les représentations à lui faites par le dé-

fendeur, que son argent avait servi à payer le dit terrain, poursuivit les personnes alors en possession du dit terrain devant la Cour du Banc de la Reine, à Manitoba, pour recouvrer son argent, ou le terrain pour lequel il avait été payé, mais que lors du procès, il fut constaté que cet argent n'avait jamais été employé pour les fins pour lesquelles il avait été envoyé, et sur l'avis d'hommes de loi, le dit Thomas C. Jones retira son action et paya les frais qui s'élevèrent à quatre cent douze piastres et cinquante centins, lesquels frais et le montant de la traite susdite, avec intérêts, s'élevaient, le trente janvier mil huit cent quatre-vingt-six, à trois mille trois cent cinquante-sept piastres et cinquante centins que le défendeur devait alors au dit Thomas C. Jones; que par acte sous seing privé, daté du trente janvier mil huit cent quatre-vingt-six, le dit Thomas C. Jones transporta au demandeur, pour valeur reçue, la dite somme de trois mille trois cent cinquante-sept piastres et cinquante centins, lequel transport fut signifié au défendeur le trente mars mil huit cent quatre-vingt-six, et conclut à ce que le défendeur soit condamné à lui payer la dite somme de trois mille trois cent cinquante-sept piastres et cinquante centins, avec intérêt du trente janvier mil huit cent quatre-vingt-six, et les dépens;

“ Attendu que le défendeur a plaidé que le transport fait au demandeur est irrégulier et qu'il n'y a pas de lien de droit entre lui et le défendeur; que les transactions alléguées par le demandeur ont eu lieu plus de deux ans avant l'institution de son action et que cette action est prescrite; qu'avant février mil huit cent quatre-vingt-deux les dits Thomas C. Jones et J. C. Hamilton demandèrent plusieurs fois au défendeur de leur trouver un placement par l'achat d'immeubles comme spéculation à Winnipeg ou de les admettre

1890
MOODIE
v.
JONES.
—

1890
MOODIE
v.
JONES.
—

dans un syndicat qui pourrait être formé et dont le défendeur ferait partie, qu'en février et mars mil huit cent quatre-vingt-deux une occasion se présenta dans une proposition faite par James S. Coolican et autres de former un syndicat de vingt membres ou vingt parts sur une base de trois cent trente-deux mille deux cent cinquante piastres pour les membres du syndicat généralement et de deux cent quatre-vingt-cinq mille piastres pour le dit Hamilton et certains autres membres du syndicat pour acheter la propriété Cauchon, dix parts ayant déjà été prises ; que le défendeur informa le dit J.C. Hamilton de la formation du syndicat proposé et prit une part avec lui, c'est-à-dire un onzième chacun pour moitié ; que le vingt-sept mars mil huit cent quatre-vingt-deux le dit J. C. Hamilton paya au dit James S. Coolican deux mille trois cent soixante et quinze piastres, lequel montant fut employé au paiement du premier instatement du prix de la dite propriété ainsi que le dit Thomas C. Jones l'a reconnu dans la poursuite mentionnée dans sa déclaration ; que le défendeur n'eut rien à faire avec la disposition de la dite somme de deux mille trois cent soixante et quinze piastres, et que si le dit Hamilton a perdu, c'est dû à une grande dépréciation dans la dite propriété qui eut lieu peu de temps après le paiement de cet argent, ce qui empêcha de compléter le dit syndicat ; que le dit J. C. Hamilton a, à plusieurs reprises, reçu sur paiement de la balance de la somme qu'il s'était engagé à payer l'offre d'une partie de la propriété, représentant plus qu'un quarantième du tout, ce qu'il a refusé de faire préférant perdre le montant et se retirer de la spéculation ;

“ Attendu qu'il appert au dossier que le six mars mil huit cent quatre-vingt-deux, le dit J. C. Hamilton écrivit au défendeur lui demandant de l'admettre avec lui et quelques amis dans une spéculation quelconque,

sur les terrains, dans laquelle il offrait de mettre deux mille piastres;

1890

MOODIE

v.

JONES.

“Attendu que le dix du même mois le défendeur lui répondit par la lettre et le prospectus ci-dessus mentionnés, et que le même jour il tira sur lui pour la dite somme de deux mille trois cent soixante et quinze piastres qui fut payée par le dit J. C. Hamilton comme susdit;

“Attendu que le vingt du même mois, le dit J. C. Hamilton, répondit au défendeur qu’il avait accepté la dite traite et qu’il la paierait, mais avec l’entente qu’il aurait la moitié d’une part dans la propriété Cauchon, c’est-à-dire un quarantième sur un base de deux cent quatre-vingt-cinq mille piastres, le dit J. C. Hamilton déclarant aussi dans cette lettre qu’il présumait que le terrain avait été régulièrement transporté et toutes les conditions du dit prospectus remplies, et qu’au cas contraire, son argent devait lui être remis sans délai;

Considérant que les promesses faites par le défendeur et contenues dans sa lettre du dix mars mil huit cent quatre-vingt-deux et dans le dit prospectus n’ont jamais été remplies; que le syndicat composé de vingt membres n’a jamais été formé et que la dite propriété Cauchon n’a jamais été transportée à aucun syndicat ou à aucune personne pour le dit J. C. Hamilton ou le dit Thomas C. Jones et d’autres personnes intéressées avec eux;

“Considérant que par les conventions susdites le défendeur était tenu de voir à ce que l’argent payé par le dit J. C. Hamilton ne fut employé qu’en paiement de partie du prix de cette propriété sur tel paiement d’obtenir un titre constatant l’intérêt du dit J. C. Hamilton ou du dit Thomas C. Jones dans la propriété;

“Considérant que le défendeur, par les conventions susdites, ne devait pas se dessaisir de la somme payée

1890
MOODIE
v.
JONES.
—

par le dit J. C. Hamilton ou en abandonner le contrôle avant que le dit syndicat proposé ne fût complètement formé et que le fait que la traite payée par le défendeur aurait été faite à l'ordre de T. Coolican, ne peut soustraire le défendeur à ses obligations ;

“ Considérant que le dit J. C. Hamilton agissant pour Thomas C. Jones n'ayant consenti qu'à faire partie d'un syndicat qui n'a jamais été formé, il s'en suit qu'il n'a pas contracté d'obligation au sujet du dit terrain et que d'ailleurs son obligation ne peut exister qu'en autant qu'on lui fournit considération, c'est-à-dire une part dans le terrain ;

“ Considérant que la propriété en question a été vendue à William W. Proud pour le bénéfice du défendeur et d'autres personnes dont les dits J. C. Hamilton et Thomas C. Jones ne faisaient point parties, et que si le montant payé par le dit J. C. Hamilton a été employé à payer partie du prix de la vente à Proud, il a été employé pour le bénéfice personnel du défendeur et de ses associés, et non pour le bénéfice du dit J. C. Hamilton ou du dit Thomas C. Jones ;

“ Considérant que le transport fait au demandeur est suffisant et qu'en supposant que le demandeur ne serait qu'un prête-nom vis-à-vis de son frère, Thomas C. Jones, il n'en est pas moins le créancier légal du défendeur, et comme tel il y a un intérêt suffisant pour poursuivre la présente action ;

“ Considérant qu'il n'y a pas lieu d'appliquer à cette cause la prescription invoquée par le défendeur ;

“ Considérant que l'offre que le défendeur prétend avoir faite au dit J. C. Hamilton d'une portion du dit terrain équivalant à la part de ce dernier, après la dépréciation de sa valeur, ne peut empêcher le demandeur de recouvrer de lui le montant de la dite traite, vu qu'il était du devoir du défendeur de ne pas employer

ce montant pour d'autres fins que celle pour laquelle le dit Hamilton avait consenti ;

"Considérant que si le défendeur avait gardé sous son contrôle, comme il était tenu, l'argent payé par le dit J. C. Hamilton jusqu'à la formation du dit syndicat et le transport de cette propriété à ce syndicat, il en serait encore le dépositaire, vu que le syndicat en question n'a jamais été fait et que le défendeur ne peut aujourd'hui changer sa position et celle du demandeur en le forçant à entrer dans une transaction à laquelle il n'a pas consenti quand même il établirait, comme il le prétend, que la transaction à laquelle le dit J. C. Hamilton a consenti était plus mauvaise que celle que le défendeur lui propose aujourd'hui ;

"Considérant qu'il n'est pas prouvé que l'action intentée par le dit Thomas C. Jones, à Winnipeg, l'ait été sur les représentations et les suggestions du défendeur, et que ce dernier ne peut être tenu responsable des frais d'une action mal fondée lorsqu'aucune obligation de sa part n'est prouvée quant à cette action ;

"Considérant que les défenses du défendeur quant aux dits frais sont bien fondées mais qu'elles sont mal fondées quant au montant de la traite et des intérêts, et que l'action du demandeur est bien fondée quant à ce dernier montant ;

"A maintenu et maintient les défenses du défendeur quant à la dite somme de quatre cent onze piastres et soixante-douze centins, montant des dits frais réclamés, et les renvoie pour le surplus, et a maintenu et maintient l'action du demandeur pour le montant de la dite traite et des intérêts et a condamné et condamne le dit défendeur à payer au demandeur la somme de deux mille neuf cent quarante-cinq piastres et soixante et dix-huit centins, avec intérêt sur cette somme à compter du trente janvier mil huit cent quatre-vingt-six, et les dépens y compris les frais

1890
MOODIE
v.
JONES.
—

1890
 MOODIE
 v.
 JONES.

d'enquête ; et vu que le défendeur réussit dans sa défense de quatre cent onze piastres et soixante et onze centins, a condamné et condamne le demandeur à payer au dit défendeur les frais d'une contestation comme dans une cause de quatre cent onze piastres, sans frais d'enquête, distraits à messieurs Beique, McGoun & Emard, lesquels dépens sont compensés jusqu'à due concurrence et distraction pour le surplus est accordé à Mtres MacLaren, Leet & Smith, avocats du demandeur."

Beique Q.C. for appellant.

The pretended transfer by T. C. Jones to respondent was made under private signature and was never proved as having been executed by the said T. C. Jones.

Civil Code, article 1222 ; Demolombe (1) on Art. 1322 C. N.

Pothier, Obligations (2).

Dalloz Rép. de Jur. (3).

Respondent's action is based on the assumption that the words " I also assume that the lands are properly conveyed and the full conditions of the prospectus carried out, and if not that my money will be at once refunded," contained in Hamilton's letter of the 20th March made it incumbent upon appellant not to use the amount of the draft unless, (1) the twenty shares had all been subscribed for, (2) the property had been properly conveyed to trustees for the second syndicate and (3) a secretary-treasurer had been elected and had opened an account for said syndicate for the deposit of all moneys, which was not the case and is not borne out by the correspondence and the facts as proved on record.

Such an interpretation of the words above quoted

(1) Vol. 29 No. 268.

(2) No. 742.

(3) Vo. Obl. No. 3852 *et seq.*

would be incompatible with the facts that the draft itself was made payable to Coolican ; that it was drawn and paid at a time when Hamilton knew that the whole of the shares had not yet been taken up ; and that a secretary-treasurer was intended to be elected only after all the shares had been subscribed, as expressly mentioned both in letter of the 10th of March and in the accompanying prospectus.

The letter of the 20th of March should be read with that of the 10th, and as conveying Hamilton's consent to buy one-fortieth of the Cauchon property at the price of \$7,125 and to pay immediately one-third thereof, in cash, on the assumption that the lands were properly conveyed and that the facts were as represented in the prospectus.

In his suit in Winnipeg T. C. Jones did expressly allege that "the property was bought by appellant and others at the price of \$285,000, divided into shares of \$14,250 each, one-third of which was to be paid in cash ; that Hamilton accepted appellant's offer of his share for \$7,125, payable upon the said terms as those expressed in the said agreement from the said Cauchon ; and that he paid, at appellant's request, to James S. Coolican the sum of \$2,375, being one-third of the purchase money of the said share."

If the words "and the full condition of the prospectus carried out," were to be taken as making it incumbent upon appellant to see that the twenty shares were subscribed for it might as well be said that it likewise applied to the statement, as contained in the prospectus, that the property would sell at the prices therein mentioned.

In any case the respondent is estopped from complaining as he adopted what was done by the institution of T. C. Jones's actions in Winnipeg. Art. 1720, C.C. Story on Agency (1) ; Dalloz Jur. Gén. (2).

(1) 9 Ed. § 243.
18½

(2) 53, 1, 293.

1890
MOODIE
v.
JONES.

MacLaren Q.C. for respondent. As to the transfer it was admitted and if there is any irregularity about it it should have been specially set up. Art. 144 C. P. C. *County of Pontiac v. Ross* (1).

On the question of ratification it is quite clear that all the facts were not known to the respondent, and therefore the authorities cited by appellant do not apply. See *Troplong, Mandat*, (2). Moreover it was at the special request of the appellant that the action in Winnipeg was taken. The respondent's agreement was not to purchase any particular portion of said land, but to join with others in purchasing the whole on certain conditions which were never fulfilled.

Sir W. J. RITCHIE C.J.—For the reasons assigned in the *considérants* of the judge of the Superior Court I think this appeal should be dismissed and the judgment of the Superior Court affirmed, with costs in all the courts.

STRONG and FOURNIER JJ. concurred in the opinion that the appeal should be dismissed.

TASCHEREAU J.—This appeal must be dismissed. There is only one point which was not disposed of at the argument. That is the objection taken by the appellant that the transfer *sous seing privé* by F. C. Jones to the respondent had not been proved. A close scrutiny of the record has convinced me that the appellant must fail on this point as on the others. The appellant pleaded the general issue, it is true, but at the same time he pleaded that the transfer alleged in the declaration is irregular, insufficient and null, and that there is no privity of contract between himself

(1) 17 Can. S. C. R. 406.

(2) Nos. 613, 616.

and the respondent. This is of itself an admission of the existence of the transfer. Then, the appellant himself was called as a witness by the respondent, and admitted that he was, before the institution of this action, served with a duplicate of the transfer, and he filed it with his deposition as respondent's Exhibit Z. The fact that it was a duplicate that he was served with, and not a copy, is not without importance; he knew T. C. Jones' signature so well, as results from the voluminous correspondence they had had together, that his not making any objection or remarks whatever as to his signature on that transfer is a clear, though only implied, admission by him of the genuineness of that signature. Then, later on in the case, the appellant puts the respondent in the witness box and examines him to prove that he, the respondent, has given no consideration for that transfer and that he is only a *prête-nom*. Now that is, it seems to me, another clear admission of the existence of that transfer.

1891
 MOODIE
 v.
 JONES.
 —
 Taschereau
 J.
 —

GWYNNE J.—It appears to me to be free from doubt that the judgment of the learned judge of the Superior Court rendered in this case is well founded, and that therefore this appeal should be dismissed with costs.

Appeal dismissed with costs.

Solicitors for appellant: *Béique, Lafontaine & Turgeon.*

Solicitors for respondent: *MacLaren, Leet, Smith & Smith.*