

C. F. BLACHFORD (PLAINTIFF).....APPELLANT;	1891
AND	*May 22.
DAME JESSIE MCBAIN <i>et vir</i> , } (DEFENDANTS)..... }	1892 *April 4.

ON APPEAL FROM THE COURT OF QUEEN'S BENCH FOR LOWER CANADA (APPEAL SIDE).

*Lessor and lessee—Amount claimed—Arts. 887 and 888 C.C.P.—Jurisdiction.*

*Held*, affirming the judgment of the court below, Fournier J. dissenting, that where in an action brought by the lessor under arts. 887 and 888 C.C.P. to recover possession of premises, a demand of \$46 is joined for their use and occupation since the expiration of the lease, such action must be brought in the Circuit Court, the amount claimed being under \$100.

APPEAL from a judgment of the Court of Queen's Bench for Lower Canada (appeal side) (1), reversing the judgment of the Court of Review.

There was a motion to quash in this case which was refused and the facts and pleadings are fully stated in the report of the motion in 19 Can. S.C.R. p. 42.

The only question which arose on this appeal was whether the Superior Court or Circuit Court had exclusive jurisdiction in this case, the action being taken under articles 887 *et seq.* of the Civil Code of Procedure.

*Duclos* for appellant cited and relied on *Cadieux v. Portier* (2); art. 1652 C.C. and art. 1058 C.C.

*Archibald Q.C.* for respondent cited and relied on art. 1624 C.C.; arts. 887 and 888 C.C.P.; 18 Vic. cap. 108

\*PRESENT:—Sir W. J. Ritchie C.J., and Strong, Fournier, Taschereau and Patterson JJ.

(1) M.L.R. 6 Q. B. 273.

(2) M.L.R. 3 S.C. 453.

1891 sec. 5; C.S.L.C. cap. 40 sec. 4; 25 Vic. cap. 12 sec. 1;  
 BLACHFORD *Beaudry v. Denis* (1); *Wood v. Varin* (2); *Fisher v.*  
 v. *Vachon* (3); *Barbier v. Verner* (4); *Guy v. Goudreault*  
 MCBAIN. (5); *Voisard v. Saunders* (6); *Gauthier v. Desy* (7).

The Chief Justice concurred with Taschereau J.

STRONG J.—I am of opinion that this appeal should be dismissed for the reasons which I gave upon the motion to quash (8).

FOURNIER J.—Les faits de cette cause soulèvent une question concernant la juridiction de la cour Supérieure.

L'intimée avait pris par bail à loyer de l'appelant une maison située dans le village de Huntingdon pour un an du 1er mai 1888, à raison de \$38.00 par année. Le bail expirait le 1er mai 1889.

Quelques jours après l'expiration du bail, l'intimée refusant de livrer la propriété louée, l'appelant fit émaner contre elle une action à la cour de Circuit du comté de Huntingdon alléguant l'expiration du bail et demandant la possession des prémisses louées. Cette action fut renvoyée sur une exception à la forme. L'appelant en prit de suite une autre à la cour Supérieure du district de Beauharnois.

La question de juridiction ne fut pas soulevée par les plaidoyers; elle ne le fut que par une objection *vivâ voce* alléguant que l'action n'étant que pour \$46.00 la cour de Circuit seule avait juridiction. Cette objection fut maintenue par le jugement de l'honorable juge Bélanger qui déclara que la cour Supérieure n'avait pas juridiction. La cour de Revision siégeant à Mont-

(1) 20 L.C. Jur. 254.

(2) M.L.R. 3 S.C. 110.

(3) 6 L.C. Jur. 189.

(4) 6 L.C. Jur. 44.

(5) 14 L.C.R. 202.

(6) 1 Legal News 41.

(7) 9 Q.L.R. 13.

(8) 19 Can. S. C. R. 42.

réal, fut unanime à renverser le jugement de la cour Supérieure qui fut plus tard remis en force par celui de la cour du Banc de la Reine. C'est de ce dernier jugement qu'il y a maintenant appel à cette cour.

1892  
 BLACHFORD  
 v.  
 MCBAIN.  
 Fournier J.

Toute cette difficulté au sujet de la juridiction de la cour Supérieure ou de la cour de Circuit, pour la décision de cette cause provient d'une méprise sur le caractère de l'action du demandeur. Son action avait double conclusion, 1<sup>o</sup> pour condamnation au paiement d'une somme de \$46.00 pour arrérages de loyer; 2<sup>o</sup> pour condamnation à remettre au demandeur la possession de la propriété louée.

Les \$46.00 de balance de loyer n'étant pas l'objet principal de la contestation, elles ont été immédiatement déposées et payées en cour. Il ne reste qu'à décider sur la possession de la propriété que l'intimée prétend avoir droit de retenir pour l'avoir achetée. Tel était le but principal de l'action. Le demandeur aurait pu limiter sa demande à la possession de la propriété et son action eût été évidemment de la juridiction de la cour Supérieure. Est-ce parce qu'il y a ajouté la demande de \$46.00 que la cour Supérieure doit perdre sa juridiction sur l'objet principal de la demande? Il y aurait absurdité à le prétendre.

L'action est prise conformément à l'article 1624 C.C. qui donne au locataire le droit d'action suivant le cours ordinaire de la loi ou par procédure sommaire, tel que réglé par le code de procédure civile, pour les diverses causes y énoncées et pour entre autres—

Sous-article 2: rentrer en possession des lieux loués lorsque le locataire continue de les occuper contre le gré du locateur, plus de trois jours à l'expiration du bail.

Comme dans la présente action il ne s'agit ni du loyer dont la balance est payée, ni de dommages et intérêts à raison d'infraction aux obligations du bail, ni de résiliation du bail qui avait pris fin avant l'éma-

1892  
 BLACHFORD  
 v.  
 MCBAIN.  
 Fournier J.

nation de l'action, mais uniquement de la possession de la propriété dont la valeur est suffisante pour donner juridiction à la cour Supérieure, il est évident que l'action y a été bien portée.

On a cité la cause de *Voisard v. Saunders* (1), pour prouver que la cour Supérieure n'avait pas juridiction. Ce précédent n'a aucune application à la présente cause. Il ne s'agissait là que d'une demande de \$60, dont le défaut de paiement était allégué comme raison pour demander l'annulation du bail. Dans ce cas le montant demandé devait régler la juridiction.

Mais ici il n'y a pas demande d'annuler le bail, il avait pris fin,—il n'est question que d'une demande de la possession d'un immeuble d'une valeur suffisante pour rendre l'action de la compétence de la cour Supérieure.

Le défaut de paiement n'a rien à faire avec la présente demande. Il ne s'agit que d'une revendication d'immeuble.

Les opinions sont bien partagées sur cette question. La cour de Revision, composée des honorables juges Gill, Tait et Tellier, a été unanime à maintenir la juridiction de la cour Supérieure, la cour du Banc de la Reine a été divisée trois contre deux, les honorables juges Tessier et Baby en faveur de la juridiction. Dans les deux cours il avait une majorité en faveur du maintien de la juridiction. Il en est autrement dans celle-ci.

TASCHEREAU J.—Je suis d'avis de renvoyer cet appel. L'action de l'appelant est pour obtenir la possession d'un certain immeuble par lui loué à raison de \$138.00 par an à l'intimée, qui en retient la possession illégalement, malgré que le bail soit expiré. Il y joint une demande pour \$46.00, valeur d'après le bail même, de cette occupation illégale, et une saisie-gagerie. Par

(1) 1 Legal News p. 41.

l'article 1624 du code civil, l'appelant pouvait à son choix exercer son droit d'action soit en suivant le cours ordinaire de la loi soit par procédure sommaire suivant les dispositions concernant les locateurs et locataires contenues au code de procédure. Il a choisi ce dernier mode. Il est peut-être douteux, si maintenant, vû l'article 5977 des Statuts Révisés, cette option donnée par l'article 1624 du code civil existe en pareil cas. Mais, l'appelant ayant suivi les dispositions de cet amendement et pris une action sommaire, cette question ne se présente pas dans l'espèce. C'est donc tant sur l'inexécution de l'obligation qui incombait à l'intimée de lui remettre les prémisses à l'expiration du bail que sur sa créance de \$46.00 que l'appelant a intenté cette action devant la cour Supérieure. Et la cour Supérieure avait-elle juridiction dans l'espèce, ou n'est-ce pas la cour de Circuit qui seule pouvait en connaître—est le seul point en litige ici entre les parties. Cinq des savants juges devant lesquels la cause est venue dans les cours de la province ont décidé que c'était la cour de Circuit, et quatre que c'était la cour Supérieure. La cour Supérieure elle-même, Belanger J., a été d'opinion que c'était la cour de Circuit, et, *ex proprio motu*, a débouté l'action à raison d'incompétence, *ratione materiae*. La cour de Revision, Tait, Gill et Tellier JJ., a décidé le contraire ; et la cour d'Appel, Dorion, Bossé et Doherty JJ., a adopté l'opinion de la cour Supérieure et renversé le jugement de la cour de Revision, monsieur le juge Tessier et monsieur le juge Baby *dissentientibus*. C'est de ce jugement dont le demandeur se plaint.

La cause est d'abord venue devant nous sur une motion de l'intimé pour renvoi de l'appel, (*quash*) fondée sur ce que cette cour n'avait pas compétence. Nous avons rejeté son application sur le motif que, comme il avait par son plaidoyer mis en litige le titre

1892  
 BLACHFORD  
 v.  
 MCBAIN.  
 —  
 Taschereau  
 J.  
 —

1892  
 BLACHFORD  
 v.  
 MCBAIN.  
 —

à la propriété en question, ce fait était suffisant, en vertu de la section 29 de l'acte qui régit cette Cour, pour nous donner juridiction (1).

Taschereau  
 J.  
 —

Mais, maintenant, la question est toute autre, et il ne s'agit plus de l'acte de la cour Suprême, mais purement et simplement de l'interprétation à donner aux statuts de la province sur la question. Et ce n'est pas la matière mise en litige par le plaidoyer de l'intimée qui a pu donner à la cour Supérieure juridiction : mais c'est par l'action seule du demandeur qu'il nous faut décider, si, dès le début, il était *rectus in curiâ*.

La solution de la question ne m'a pas paru des plus facile. Elle est compliquée par la variance qui existe entre les deux versions de l'article 5977 des Statuts Refondus, comme elle existait dans les deux versions de l'article 887 du code originaire, dont il n'est que la reproduction. La version française du nouvel article 888 dit que l'action entre locateurs et locataires est intentée devant la cour de Circuit, ou la cour Supérieure suivant la valeur ou le montant du loyer réclamé, et la version anglaise, dit: "*according to the amount or the value of the rent*" "suivant la valeur ou le montant du loyer" omettant le mot "*claimed*" "réclamé." Suivant la version anglaise il est évident que l'action de l'appelant, qui allègue un loyer de \$138.00 aurait été bien prise devant la cour Supérieure, vû que la cour de Circuit par l'article 5994 des Statuts Refondus n'a pas juridiction au chef-lieu d'un district au-dessus de \$100. C'était là ce que disait clairement la section 4 du chapitre 40 des Statuts Refondus du Bas-Canada de 1860, en décrétant que "la valeur annuelle ou loyer de la propriété louée déterminera la juridiction de la cour quel que soit d'ailleurs le montant des dommages et du loyer réclamés." Sous cette loi, si un locateur réclamait \$50.00 sur un loyer de \$400.00, son action

(1) 19 Can. S.C.R. p. 42.

était du ressort de la cour Supérieure et s'il réclamait \$400.00 sur un loyer de \$50.00, son action tombait sous la juridiction de la cour de Circuit. Et la section 19 ordonnait que dans ce dernier cas, c'est-à-dire quand une action excédant \$200.00 était intentée devant la cour de Circuit, les frais pouvaient être taxés conformément au tarif de la cour Supérieure. Mais cet acte fut amendé en 1862 par la 25 V., c. 12, qui décrète que, dans le but de diminuer les frais, toute action entre locateurs et locataires serait intentée devant la cour Supérieure ou la cour de Circuit pour le montant du loyer ou des dommages demandés, les frais à être taxés suivant le montant du jugement. Puis est venu l'article 887, du code de procédure, donné comme loi préexistante, maintenant 888, qui décrète comme la 25 V. c. 12 le faisait, mais en termes plus heureux, que les actions entre locateurs et locataires sont intentées soit devant la cour Supérieure, soit devant la cour de Circuit, suivant la valeur ou le montant du loyer réclamé. C'est donc la version française de l'article qui doit prévaloir : car la version anglaise laisserait la loi telle qu'elle était en 1860. Or, je l'ai dit, la 25 V., que le code a reproduit, a été passée spécialement pour l'amender. Quand, dans une action pour expulsion, aucun loyer n'est réclamé, cet article pris seul, peut laisser des doutes : mais quand, comme dans le cas actuel, il y a une conclusion pour \$46.00, que ce soit pour le loyer convenu, ou pour usage et occupation suivant l'article 1608 du code civil ne fait aucune différence, il me semble impossible de dire que la cour Supérieure a juridiction. Ce serait rayer du code l'article entier.

L'appelant, par un argument *reductio ad absurdum*, dit que s'il n'avait pas conclu à une condamnation pour \$46.00, son action serait clairement du ressort de la cour Supérieure, puisque son bail est de \$138.00, et qu'il est absurde pour l'intimée de prétendre que

1892  
 BLACHFORD  
 v.  
 MCBAIN.  
 Taschereau  
 J.

parce qu'il a ajouté une demande de \$46.00 à une action du ressort de la cour Supérieure, cette action est par là devenue une action de la cour de Circuit. Cela peut bien être la conséquence, ou pour mieux dire l'inconséquence de la loi ; mais ne prouve pas que telle n'est pas la loi.

Une action, sous l'acte des locateurs et locataires en expulsion d'un immeuble de quelque valeur qu'il soit, et quel que soit le montant du bail, doit, lorsque le demandeur y joint des conclusions pour loyer ou dommages, être prise soit à la cour Supérieure soit à la cour de Circuit, suivant le montant du loyer ou des dommages demandés. L'article 888 s'applique à toutes les actions entre locateurs et locataires. S'il ne s'y trouve aucune telle conclusion, cas qui sera toujours bien rare, alors, la juridiction serait peut-être déterminée par la valeur ou le montant du loyer. Ce serait là, il me semble, la seule interprétation dont l'article du code soit susceptible, si l'on explique les deux versions l'une avec l'autre ou l'une par l'autre, et sans perdre de vue la législation préexistante et l'article 1105 du code de procédure.

Si, comme le soutient l'appelant, c'est le montant du loyer dans tous les cas, et non le montant demandé qui doit régler la juridiction, il s'en suivrait qu'une action de \$300 pour dommages ou pour arrérages sur un loyer de \$80, serait du ressort de la cour de Circuit. C'était là, je l'ai dit, la loi de 1860 ; mais c'est précisément le contraire qui est maintenant décrété.

Nous n'avons cependant pas à prononcer sur le cas où la demande ne comporte pas de conclusions à une condamnation pécuniaire.

Ici l'appelant a demandé \$46 par son action et, je suis d'avis, avec la cour du Banc de la Reine, que la cour de Circuit seule avait juridiction, malgré que

le bail fut de \$138 et qu'il eut aussi conclu à l'expulsion de l'intimée des prémisses.

Qu'il ait demandé l'un avant l'autre, on n'ait conclu que subsidiairement ou accessoirement à \$46 ne me paraît faire aucune différence. L'article 1105 du code de procédure invoqué par l'appelant comme appuyant sa doctrine me semble tout au contraire militer fortement contre lui. Il peut se lire de deux manières. La première, et la plus grammaticale peut-être d'après la ponctuation, serait de ne pas connecter le mot "loyer" avec le mot "réclamés." Dans ce cas, l'article dirait que, dans tous les cas où le loyer n'excède pas \$200, la cour de Circuit a juridiction, quelque élevé que soit le montant demandé pour arrérages. Mais l'article, ici aussi, est donné comme la loi existante lors de la mise en force du code. Or cette loi, je l'ai dit, était l'acte de 1862 qui décrétait précisément que c'était le montant demandé, et non le montant du loyer, qui déterminerait la juridiction, dans toute action, sans restrictions, entre locateurs et locataires. Et puisque le législateur a, non seulement par le code civil originaire, mais depuis par les Statuts Refondus de 1888, statué en termes qui ne prêtent à aucune ambiguïté, que c'était le montant demandé qui devait contrôler, il faut donner à l'article 1105 une interprétation qui le concilie avec cette législation et y lire avec elle que, dans tous les cas où le loyer demandé n'excède pas \$200.00, la cour de Circuit a juridiction et que, quel que soit le montant du loyer, c'est le montant demandé qui doit être le guide. C'est, de fait, pour les actions purement pour dette, rien autre chose que la règle générale sur la matière, que le législateur a été obligé de décréter spécialement, parce qu'en 1860 on l'avait modifiée.

J'ai considéré la question au point de vue de l'appelant, et, comme si, tel qu'il le soutient, l'article 5994

1892

BLACHFORD

v.

MCBAIN.

Taschereau

J.

1892  
 BLACHFORD  
 v.  
 MCBAIN.  
 Taschereau  
 J.

des Statuts Refondus s'applique, aux chefs-lieux, aux actions entre locateurs et locataires : en sorte que la cour Supérieure ait juridiction dans ces actions comme dans toutes autres pourvu qu'elles excèdent \$100.00. Il peut y avoir des doutes là-dessus cependant ; vû surtout l'article 1105 du code de procédure qui est resté intact. Mais la question n'a pas été soulevée à l'audience, et l'ayant prise comme résolue dans le sens favorable à l'appelant, il me serait oiseux de considérer si elle n'est pas susceptible d'une solution contraire.

L'appelant a émis la proposition, qu'indépendamment du montant de son loyer annuel, son action est du ressort de la cour Supérieure comme étant réelle, immobilière, par le seul fait qu'il conclut à la possession d'un immeuble d'une valeur d'au-dessus de \$2,000. Cette proposition mé paraît erronnée. C'est précisément pour donner juridiction à la cour de Circuit sur ce genre d'actions que l'article 1105 du code de procédure est décrété ; autrement il n'a pas sa raison d'être. Quelle serait la conséquence directe de la doctrine de l'appelant ? Evidemment, que toute action en expulsion ou en résiliation de bail, quelle que fût l'exigüité et du montant réclamé et du loyer, serait du ressort de la cour Supérieure. Ne serait-ce pas là ignorer la loi, et entraver l'action du législateur, qui, afin d'en diminuer les frais, et dans l'intérêt tant des propriétaires souvent en présence de locataires insolubles que des locataires eux-mêmes, a décrété ces dispositions spéciales sur leurs contestations devant les tribunaux, et, investi, par exception, la cour de Circuit d'une juridiction dont, suivant les règles générales, sur la matière, la cour Supérieure seule serait revêtue ?

L'appelant a de plus dit que, son bail avec l'intimée étant expiré, les relations de locateur et locataire entre eux n'existaient plus. Mais l'art. 1624 du code civil dit expressément que l'action en expulsion après l'ex-

piration du bail peut être exercée par procédure sommaire. Et d'ailleurs, le demandeur a répondu d'avance lui-même à sa proposition, d'abord en prenant une saisie-gagerie; en second lieu, en prenant des procédures sommaires sous les clauses concernant les locataires et locataires et signifiant le douze septembre une action rapportable le seize; et, en troisième lieu, en ne payant la taxe judiciaire et les honoraires des officiers de la cour que sur une action de la classe de \$100.00 à \$200.00, et non ceux d'une action de première classe.

Je suis d'avis qu'il y a bien jugé dans le jugement de la Cour du Banc de la Reine.

PATTERSON J. concurred with Taschereau J.

*Appeal dismissed with costs.*

Solicitors for appellant: *McCormick, Duclos & Murchison.*

Solicitors for respondents: *Archibald & Foster.*

1892  
BLACHFORD  
v.  
MCBAIN.  
Taschereau  
J.  
—