

1901 TELESPHORE CHALIFOUR, }
 *Mar. 6, 7. (PLAINTIFF)..... } APPELLANT;
 *Mar. 28.

AND

PHILEAS PARENT, (DEFENDANT)..... RESPONDENT.

ON APPEAL FROM THE SUPERIOR COURT, SITTING IN
 REVIEW, AT QUEBEC.

Title to land—Metes and bounds—Description—Sale en bloc—Possession beyond boundaries—Prescription—Construction of deed—Sale to married woman—Propre de communauté—Cadastral plan and description—Arts. 1503, 2168, 2174, 2185, 2210, 2227, 2242, 2251, 2254 C. C.

In June, 1868, by deed of gift, P granted to his son, F, an emplacement, described by metes and bounds and stated to have thirty feet frontage, "tel que le tout est actuellement * * * et que l'acquéreur dit bien connaître" declaring, in the deed, that the donation had actually been made in 1860, although no deed had been executed, and that since then F had been in possession as owner and erected the buildings thereon. Under this donation the donee and his vendees claimed title to thirty-six feet frontage as having been actually occupied by him and them since F took possession as owner in 1860, and also that plaintiff had acquired a prescriptive title by ten years possession without title, at the time of the action in 1897 to recover possession of the six feet then in occupation of the defendant, whom plaintiff alleged to be a trespasser.

Held, that the deed in 1868 operated as an interruption of prescription and limited the title to the thirty feet of frontage as therein described.

The plaintiff's wife purchased from F in 1885 by deed describing the emplacement in a manner similar to the description in the donation, but also making reference to its number on the Cadastral Plan of the Parish which described it as of greater width.

Held, that the description in the deed of 1885 left the true limits of emplacement subject to determination according to the title held by the plaintiff's *auteur* which granted only thirty feet of frontage; that by the registered title, the plaintiff was charged with

*PRESENT:—Taschereau, Gwynne, Sedgewick, King and Girouard JJ.

either actual or implied notice of this fact and that, consequently, he had not, in good faith, possessed more than the thirty feet of frontage under this deed and could not invoke an acquisitive prescription of title to the disputed six feet by ten years possession thereunder, and further, that no augmentation of the lands originally granted could take place in consequence of the cadastral description of the emplacement in question.

The words "Tel que le tout est actuellement et que l'acquéreur dit bien connaître" used in the deed of gift, cannot be interpreted in contradiction of the special description that precedes them and can only be construed as extending "dans les limites ci-dessus décrites."

A prescriptive title to lands beyond the boundaries limited by the description in the deed of conveyance can only be acquired by thirty years possession.

Quære—Is a deed of sale of lands in Quebec to a married woman without the authorization of her husband, sufficient to support a petitory action? Would such a deed be null for defect of form and insufficient, under article 2254 C.C., to serve as the ground for a prescription by ten years possession?

APPEAL from the judgment of the Superior Court, sitting in review, at Quebec, affirming the judgment of the Superior Court, District of Quebec, which dismissed the plaintiff's demand for damages, with costs, and ordering boundaries to be established on a line giving a uniform width of thirty feet to the emplacement in question, the costs of such bornage in the action and in execution of the decree to be divided equally between plaintiff and defendant.

The facts of the case and questions at issue on this appeal are stated in the head-note and in the judgment by His Lordship Mr. Justice Taschereau.

Belleau K.C. and *C. E. Dorion* for the appellant. The donation received its proper construction by the conduct of the parties in adopting the full width of the emplacement, thirty-six feet, "tel que le tout est actuellement," etc., and their interpretation justified by eight years of previous possession, which continued thereafter down to the date of the *troubles*, must rule

1901
 CHALIFOUR
 v.
 PARENT.

1901
 CHALIFOUR
 v.
 PARENT.

between their vendees as it did among themselves. It was followed by the *cadastre* in 1873, and the deed of 1885 adopted the cadastral description, possession being continued of the full width there given to the emplacement under the new designation as lot No. 660. Arts. 1501, 1503 C.C.; 1 Despeisses, t. 1, p. 47. There is in the deed a reference to the real limit on the west side of the lot mentioning the fence and ditch there, which the buyer is burdened with keeping in repair; this fence and ditch existed since 1860. The donee received and plaintiff acquired the lot with its superficial contents up to the fence.

The plaintiff being *en communauté de biens*, the purchase, although by his wife, made the community of which he is the head; proprietor of the lot, as a joint acquest of the community: arts. 1271, 1273 C.C.

In any case we have acquired a title by thirty years possession (arts. 2210, 2242 C.C.) for the strip beyond the limit described in the deed, and the plaintiff has himself acquired indefeasible title by over ten years possession under the deed of 1885: (art. 2251 C.C.) We refer also to *Munro v. Lalonde* (1); *Tétrault v. Paquette* (2); *Cummings v. Laporte* (3); and *Herrick v. Sixby* (4), which latter case, although reversed in part in the Privy Council (L. R. 1 P. C. 436), is still in force on the point as to sales *en bloc*.

L. A. Taschereau for the respondent. This action is really *petitoire*, while it concludes for *bornage*, and the onus of proof of title is upon the plaintiff. Any possession his *auteurs* may have had anterior to 1868 was interrupted by the acceptance of the donation then made; arts. 2185, 2227 C.C.; and the action in 1897 is within thirty years. The ten years prescription invoked must be limited to the thirty feet described in

(1) 13 L. C. Jur. 128.

(2) 21 R. L. 62.

(3) Q. R., 6 S.C. 31.

(4) 8 L. C. Jur. 324.

the deeds. The possession at any time of any land beyond the limits of these descriptions was equivocal and in bad faith. The deeds were registered and the plaintiff must be charged with knowledge of their contents and limitations.

1901
 CHALIFOUR
 v.
 PARENT.
 —

The *cadastre* is not a title and the error therein confers no right of ownership (art. 2174 C.C.)

Again, the title is in the name of the plaintiff's wife and clearly the land is *propre de communauté* and the title insufficient to support a petitory action by the husband. The husband did not authorize or assist his wife in connection with her purchase and he was not present at the execution of the deed. It is therefore a nullity on the ground of informality and cannot avail in support of the claim by ten years possession (art. 2254 C.C.)

TASCHEREAU J.—Convaincre ses juges qu'un titre qui lui donne trente pieds de front lui concède le droit d'en avoir trente-six est la tâche ardue que l'appelant s'est imposée dans cette cause.

Il a failli devant la Cour Supérieure et la Cour de Révision. Nous ne voyons pas qu'il pût en être autrement.

Le 22 juin, 1868, par acte notarié, Alexandre Parent (*et uxor*), donna à son fils, François Celestin :—

Un lot de terre ou emplacement situé en la dite paroisse de Beauport, au lieu appelé la Côte des Pères, de la contenance de trente pieds de front, (sans le chemin de dix pieds,) sur huit perches de profondeur, borné en front, au nord, au chemin de la Reine, en arrière, au sud, et du côté sud-ouest, à *d'autre terrain appartenant aux dits donateurs*, et du côté nord-est à la route servant de passage à François Charles Parent, Philippe Maheux et Louis Parent, ensemble avec la maison en bois dessus érigée, circonstances et dépendances, et tel que le tout est actuellement, se poursuit, comporte et s'étend de toutes parts, sans en rien excepter ni réserver.

Appartenant aux dits donateurs, le dit immeuble, comme faisant partie de plus ample terrain donné au dit Alexandre Parent par feu

1901
 CHALIFOUR
 v.
 PARENT.

sieur François Parent et Dame Marie Maheux, ses père et mère, ainsi qu'il appert par l'acte de donation passé devant Mtre. Chs. Maxime DeFoy, et son confrère, notaires, à Québec, le douzième jour d'août, mil huit cent vingt-cinq.

Taschereau J.

Les donateurs déclarent que l'immeuble ci-dessus décrit et donné avait été par eux donné au dit donataire dès l'année mil huit cent soixante, et que ce dernier a lui-même bâti la maison qui se trouve sur cet emplacement, mais qu'il ne lui avait jamais donné de titre authentique, et que la présente donation est consentie pour remédier à cela.

C'est pourquoi les dits donateurs veulent et entendent que le dit François Celestin Parent jouisse, fasse et dispose comme bon lui semblera en pleine et entière propriété, à compter de ce jour et à toujours, du dit emplacement *ci-dessus décrit et donné*, en conséquence, ils lui cèdent, transportent et abandonnent dès maintenant et à toujours, tous leurs droits de propriété généralement quelconques en et sur icelui; et veulent que le dit donataire en soit saisi et mis en bonne possession par qui et ainsi qu'il appartiendra, au moyen des présentes.

Il semble évident à la simple lecture de cet acte que tout ce qu'Alexandre Parent entend donner à son fils, lui donne et reconnaît lui avoir donné verbalement en 1860, c'est bien trente pieds, et non trente-six, à détacher de son terrain, se réservant implicitement, mais bien clairement, tout le reste, y compris les six pieds en litige.

Et si auparavant son fils en avait pris trente-six pieds il admet, sans équivoque, par cet acte qu'il n'a de droit qu'à trente pieds, et que l'excédant de six pieds appartient à son donateur, qui refuse de lui en donner plus que trente, et à qui il lui faut dès lors remettre la possession de ces six pieds laquelle il avait usurpée.

Eussent-ils le lendemain fait borner leurs propriétés et tirer la ligne de division entre eux, ce n'est que trente pieds au sud comme au nord, que la délimitation aurait donné à l'emplacement en question.

Cet acte du 22 juin, 1868, sous les circonstances, a indubitablement opéré une interruption dans la pos-

session de ces six pieds que François Célestin a pu avoir jusqu'alors.

Ce n'est donc que de cette date que la prescription acquisitive de trente ans invoquée par l'action de l'appelant en revendication de ces six pieds, sous forme d'action en bornage, aurait commencé à courir, pour expirer le 22 juin 1898. Or c'est en 1897, d'après les allégations de la déclaration même, ou au plus tard le 4 mai, 1898, date du bornage par Lefrançois, que l'intimé en a pris possession. L'appelant ne peut donc réussir sur ce point.

L'article 2210 décrète, il est vrai, que la prescription de trente ans peut avoir lieu acquisitivement en fait d'immeubles corporels pour ce qui est au delà de la contenance du titre. Mais je l'ai dit, l'appelant n'a pas eu sans interruption pendant trente ans la possession de ces six pieds.

Mais nous dit l'appelant, si je ne puis baser mon droit sur la prescription de trente ans, vu qu j'ai acheté cet emplacement en 1885 de François Célestin Parent, et que j'ai depuis joui sans interruption jusqu'en 1897 de trente-six pieds de front en vertu de ce titre, j'en ai acquis la propriété par la prescription de dix ans.

La Cour Supérieure a répondu comme suit à cette partie de sa demande :

Considering that as the said sale by the said F. C. Parent to plaintiff's wife also restricts the limits of the lot sold to her to the same extent, the plaintiff's claim to a greater width by reason of a title by prescription of ten years with title is also untenable.

Nous arrivons à la même conclusion. Voici comment est décrite la propriété vendue à l'appelant dans cet acte de 1885 ;

Un emplacement situé en la dite paroisse de Beauport, Côte des Pères, contenant trente pieds de front (sans le chemin de dix pieds qui se trouve au sud-ouest de la maison ci-après mentionnée,) sur huit perches de profondeur, borné en front au nord au chemin de la

1901
 CHALIFOUR
 v.
 PARENT.
 ———
 Taschereau J.
 ———

1901
 CHALIFOUR
 v.
 PARENT.
 Taschereau J.

Reine, au sud et au sud-ouest à Sylvain Parent, (maintenant à l'intimé), et au nord-ouest au chemin de sortie de Madame Dumontier représentant Phillippe Maheu et autres avec ensemble la maison en bois dessus construite, circonstances et dépendances, le dit emplacement étant le lot numéro six cent soixante, (660), des plan et livre de renvoi officiels du cadastre pour la dite paroisse de Beauport, tel que le tout est actuellement et que l'acquéreur déclare bien connaître.

Au sud et au sud-ouest à Sylvain Parent n'est évidemment pas une limite précise ; la description laisse à déterminer à quel endroit le terrain de Sylvain Parent, (maintenant l'intimé,) termine et où celui de l'acheteur, l'appelant, commence.

L'énonciation de la contenance dans cet acte était donc, comme elle l'était dans la donation à l'auteur de l'appelant, essentielle et indispensable pour déterminer ce qui était vendu, parce que l'emplacement, il appert par l'acte, ne pouvait être spécifié et distingué d'une manière certaine du terrain de l'intimé ou de ses auteurs que par la contenance.

L'appelant, sur cette partie de la cause, prend pour admis qu'il a un titre pour ces six pieds. J'ai un titre, dit-il, j'ai joui pendant dix ans, donc j'ai acquis par prescription. Mais, c'est là prendre pour admis ce qui est de fait le point controversé. Et s'il a un titre à ces six pieds, *cadit questio* ; il en était propriétaire le lendemain de son achat tout aussi bien qu'après dix, trente ou cinquante ans. Et d'un autre côté, s'il n'a pas de titre, la possession de dix ans ne lui en a pas acquis la propriété par prescription.

Or ce n'est que trente pieds que son titre lui donne. Ce n'est que trente pieds qu'il a achetés de bonne foi, car il savait, ou est censé avoir su, par le bureau d'enregistrement, que son vendeur n'avait que cela par la donation de son père, et pas un pouce de plus. Il n'a pas possédé les autres six pieds en vertu de son titre. Le cadastre, il est vrai, donne trente-six pieds à cet emplacement, mais c'est là une erreur dont l'ap-

pelant ne peut se prévaloir de bonne foi. L'article 2174 du Code décrète expressément que nulle erreur dans la description ou l'étendue d'un terrain inscrit au cadastre ne peut être interprétée comme donnant à une partie plus de droit que ne lui en donne son titre. Et le cadastre n'est pas son titre. Il n'y est fait référence dans son acte d'achat que parce que la loi devenue alors en force obligeait le notaire de le faire. Art. 2168 C. C. C'est dans les bornes fixées par son acte d'achat exclusivement que ses droits reposent, or il n'y a, dans cet acte, que la contenance qui indique ces bornes, qui puisse guider la délimitation de son terrain. Il est impossible d'y voir la vente d'une chose certaine et déterminée, sans égard à la contenance, prévue par l'article 1503 du Code Civil. Cet article régit entre vendeur et acheteur. Mais c'est avec son voisin qu'il doit borner, non pas avec son vendeur. Cette différence, cependant, n'a pas d'importance dans l'espèce. L'appelant lui-même admet qu'il y a erreur dans le cadastre, car il réclame un emplacement plus large au sud qu'au nord, tandis que le cadastre lui donnerait une égale largeur à chaque extrémité.

Les mots "tel que le tout est actuellement et que l'acquéreur dit bien connaître," style de notaire, ne peuvent s'interpréter dans les deux actes en question, qu'avec l'addition des mots "dans les limites ci-dessus décrites." Il est impossible de leur donner une signification que les mettrait en contradiction avec la description spéciale que les précède.

On peut prescrire au delà de son titre, dit l'appelant. C'est vrai. L'acquéreur d'un terrain déterminé peut prescrire la propriété d'un terrain plus étendu que celui qui lui est attribué par son titre. Mais non pas par la prescription de dix ans. Ce n'est que par trente ans qu'il peut prescrire la partie non comprise dans son titre, la partie au delà de son titre. Millet "Bornage"

1901
 CHALIFOUR
 v.
 PARENT.
 Tuschereau J.

1901
 CHALIFOUR
 v.
 PARENT.
 Taschereau J.

pages 383 *et seq.*; Leroux de Bretagne, vol. 1, page 419; 32 Laurent, nos. 331, 400; 3 Beaudry-Lacantinerie, Dr. Civ. (4 ed.) p. 975, no. 1631; Beaudry-Lacantinerie et Tissier, de la Prescription, no. 325; Sirey, '95, 1, 496; Fournel, du Voisinage, vol. 1, page 243; *Herrick v. Sixby* (1); *Dunn v. Lareau* (2), (Cons. Priv.); art. 2210, C.C. Et celui qui réclame de son voisin dans une action en bornage une étendue de terrain supérieure à celle que lui donne son titre ne peut réussir qu'à condition de prouver qu'il l'a possédée pendant trente ans, 2 Aubry et Rau (4 ed.), pages 223, 226 par. 199, et pages 382, 383, par 218, n. 23; car, dit la cour de cassation, il n'a pas de juste titre à un terrain situé en dehors de celui qu'il a acquis, quoiqu'il soit contigu. Sirey, '83, 1, 453; Dall. '81, 1, 353.

L'appelant ne peut justifier par un titre qui lui attribue une propriété de trente pieds de largeur à son extrémité sud comme à son extrémité nord, une possession de trente pieds au nord et trente-six au sud, comme il voudrait le faire. Ces six pieds de surplus à l'extrémité sud qu'il revendique il ne peut pas les avoir possédés de bonne foi en vertu de son titre.

Puis, en voulant prescrire aucune partie de ce terrain au delà de trente pieds, il me semble qu'il veut prescrire contre son titre. Car il a acheté en 1885, avec cet emplacement, un droit de passage par un chemin qui se trouve du côté sud-ouest et le long de la dite maison sur une largeur de dix pieds, avec obligation de faire et entretenir * * * la barrière qui se trouve au bout sud du dit chemin.

Il a une servitude par conséquent sur ces dix pieds. Ils ne sont donc pas à lui. On ne peut avoir de servitude sur ce qui nous appartient. Or, en réclamant la propriété par prescription de tout ou partie des dix pieds réservés pour ce chemin, ne veut-il pas prescrire contre son titre?

(1) L. R. 1 P. C. 436.

(2) 32 L. C. Jur. 227.

D'abondant, je refère au passage suivant de son témoignage :

Q. Si le chemin ne vous appartient pas, votre hangar ne se trouve pas chez vous ?—R. Si, ce n'est pas à moi, le chemin, le hangar n'est pas à moi.

Q. Par conséquent, le bout au sud-ouest de votre hangar va plus loin que les trente pieds, n'est-ce pas ?—R. Il passe les trente pieds, oui, monsieur.

Q. De combien de pieds, votre hangar dépasse-t-il les trente pieds ? —R. Je n'ai jamais mesuré ça, je compte bien que c'est à l'entour de quatre ou cinq pieds, cinq ou six pieds.

D'autres questions ont été soulevées par l'intimé. L'acte de vente à la femme seule de l'appelant, hors sa présence, et non-autorisée, confère-t-il à l'appelant un droit d'action pétitoire par lui-même et sans allégations spéciales ? Millet, du Bornage, page 237. Cet acte, est-il nul par défaut de forme, et comme tel ne pouvant servir de base à la prescription de dix ans ? Art. 2254 C. C.

Mais comme nous en sommes venus à la conclusion d'adopter les motifs du jugement *a quo*, il nous serait inutile d'examiner ces autres points sur lesquels les cours de la province ne se sont pas prononcées. L'appel est renvoyé avec dépens.

GWYNNE J. dissented from the judgment of the majority of the court.

Appeal dismissed with costs.

Solicitor for the appellant : *C. E. Dorion.*

Solicitors for the respondent : *Fitzpatrick, Parent,
Taschereau & Roy.*

1901
 CHALIFOUR
 v.
 PARENT.
 ———
 Taschereau J.
 ———