

1901

\*Oct. 15.

\*Oct. 29.

JULIE MONARQUE (PLAINTIFF).....APPELLANT ;

AND

LA BANQUE JACQUES-CARTIER } RESPONDENT.  
 (DEFENDANT) .....

ON APPEAL FROM THE COURT OF QUEEN'S BENCH, PROVINCE OF QUEBEC, APPEAL SIDE.

*Title to lands—Legal Warranty—Description—Plan of sub-division—Change in street line—Accession—Arts. 1506, 1508, 1520 C. C.—Arts. 186, 187, 188 C. P. Q.—Troubles de droit—Eviction—Issues on Appeal—Parties.*

A vendor of land, described according to an existing plan of sub-division, with customary legal warranty, is not obliged to defend the purchaser against troubles resulting from the exercise subsequently by municipal authorities of powers in respect to the alteration of the street line.

A party called into a petitory action to take up the *fait et cause* of the defendant therein, as warrantor of the title, may take up the defence for the purpose of appealing from judgments maintaining both the principal action and the action in warranty although he may have refused to do so in the court of first instance, but, should the appellate court decide that the action in warranty was unfounded, it is *ipso facto* ousted of jurisdiction to entertain or decide upon the merits of the principal action.

\*PRESENT :—Sir Henry Strong C.J., and Taschereau, Sedgewick, Girouard and Davies JJ.

APPEAL from the judgment of the Court of Queen's Bench, appeal side (1), reversing the judgment of the Superior Court (2) in favour of the appellant, plaintiff in warranty, in an action against her by Paula S. Gauthier in which she had called the respondent into the suit as warrantor of her title to the lands claimed by the principal plaintiff, and dismissing the *demande* in warranty with costs.

1901  
 MONARQUE  
 v.  
 LA BANQUE  
 JACQUES-  
 CARTIER.

By her petitory action against the appellant, the principal plaintiff sought to recover a parcel of land forming the south-west corner of Ontario and Dézery Streets, in the City of Montreal, having a frontage of twenty-five feet on Ontario Street by a depth of forty feet on Dézery Street, and of which the principal plaintiff alleged the appellant to be illegally in possession. The appellant had purchased, with legal warranty, from the bank in 1885, a parcel of land, at the intersection of the streets mentioned, with a frontage of twenty-feet by one hundred feet in depth, described as bounded in front, to the north-west, by Ontario Street, as then laid out upon the plan of sub-division of lands recently included within the extended limits of the City of Montreal, and in rear by other lands in the same sub-division, "the whole as then enclosed and fenced," and of which the appellant had then been in possession for some months. The emplacement thus sold and described, at the time of this sale fronted upon Ontario Street, a public thoroughfare, then shewn on the plan of sub-division, of the width of one hundred feet, but which was reduced in 1887, to the width of sixty feet by the municipal corporation, leaving forty feet between the property of the appellant and the established street line, so that her land no longer fronted upon Ontario Street but was bounded towards the north-west by the new emplacement created by the

(1) Q. R. 10 Q. B. 245.

(2) Q. R. 19 S. C. 93.

1901  
 MONARQUE  
 v.  
 LA BANQUE  
 JACQUES-  
 CARTIER.

city thus abandoning forty feet of the land which had been reserved for Ontario Street, and the appellant took possession of it as an accession to her lands. The principal plaintiff, in 1897, purchased this strip of forty feet from the former owners, who were *auteurs* of the respondent, without warranty of any kind, and, upon this title, the petitory action against the present appellant was instituted.

The appellant defended the action and, alleging that she had, by the action, been disturbed in her title derived from the respondent and in the quiet enjoyment of her land so purchased, incidentally constituting herself plaintiff in an action of warranty, called the Bank into the suit to defend her against the petitory action. The Bank refused to take up the defence and denied any liability as warrantor for troubles subsequent to the sale resulting from the legitimate exercise of powers conferred upon the municipal corporation.

The Superior Court maintained the action in warranty, but this decision was reversed by the judgment now appealed from.

In the court below there was no appeal taken by the present appellant from the judgment of the Superior Court maintaining the principal action, and, upon the appeal to the Court of Queen's Bench by the Bank, the court, in reversing the judgment of the Superior Court upon the question of warranty and dismissing the action in warranty, abstained from pronouncing any opinion as to the judgment of the Superior Court maintaining the petitory action against the appellant. The appellant in the present appeal asked to have the principal action dismissed, but the plaintiff in that action was not made a party to this appeal.

*Mignault K.C.* and *Beaudin K.C.* for the appellant.  
 We rely upon the following authorities; Arts. 1506,

1508, 1519, 1520 C. C. ; Arts. 186, 188 C. P. Q. ; Cass. 1901  
 21st March, 1853, (1) ; Pothier " Vente," no. 86; 102, MONARQUE  
 103, 107, 108, 109 ; Guillaouard, " Vente et Echange," v.  
 nos. 299, 304, 404, 405, 406 ; *Rességuier v. Arbouys*, Cass. LA BANQUE  
 6th Feb. 1889, (2) ; *Walker v. Pease*, (3) ; 4 Aubry & JACQUES-  
 Rau par. 355 ; 24 Laurent, nos. 211, 231, 232, 233 ; *Arch- CARTIER.*  
*bald v. Delisle* (4).

*Brosseau K.C.* for the respondent, cited Fuzier-Herman, Code Civil Annoté, Art. 1626, n. 18 ; 10 Huc. no. 106 ; *Béarn v. Chevrier* (5).

The judgment of the court was delivered by :

TASCHEREAU J.—En 1885, la Banque, intimée, vendit à l'appelante un emplacement contenant vingt-cinq pieds de front sur cent pieds de profondeur, borné en front au nord-ouest par la rue Ontario, en arrière par la subdivision 54 du numéro 54, ainsi que le tout était alors enclos et clôturé, dont la dite appelante était déjà en possession depuis plusieurs mois.

Tant qu'à cet emplacement dans les bornes ainsi décrites, personne ne conteste le titre de l'appelante, et elle en a toujours joui paisiblement. Et tant qu'à la description d'icelui donnée par l'intimée dans la vente à l'appelante, elle était alors des plus correcte, et l'emplacement vendu avait de fait son front sur la rue Ontario, tel que le comporte l'acte de vente. L'appelante elle-même l'allègue spécialement dans son plaidoyer en réponse à l'action principale, et la preuve en est d'ailleurs parfaite. Mais l'appelante croit cependant avoir des griefs contre l'intimée et voici les faits sur lesquels elle les fonde.

La rue Ontario en question qui avait alors cent pieds de largeur a été depuis réduite par l'autorité municipi-

(1) Dal. '54, 1,435.

(3) Q. R. 8 Q. B. 218.

(2) S. V. '92, 1, 360 ; Dal. '90,

(4) 25 Can. S. C. R. 1.

l, 390.

(5) Dal. '94, 1, 43.

1901

MONARQUE

v.

LA BANQUE

JACQUES-

CARTIER.

Taschereau J.

pale à soixante pieds, laissant quarante pieds entre la propriété de l'appelante et la rue actuelle, en sorte que la propriété de l'appelante n'est plus maintenant bornée à la rue, mais bien à ce nouvel emplacement créé par l'abandon de ces quarante pieds comme rue publique.

Une nommée Gauthier, par une action pétitoire, réclame contre la présente appelante la propriété de ces quarante pieds. La contestation entre elles, tant qu'à ces quarante pieds, n'est pas devant nous sur le présent appel. Nous n'avons qu'à juger du mérite d'une action en garantie que la présente appelante a prise contre l'intimée pour la faire condamner à prendre son fait et cause sur l'action pétitoire prise contre elle par la nommée Gauthier.

L'intimée conteste cette demande et nie qu'elle soit garante d'un fait postérieur à sa vente à l'appelante, résultant des actes de l'autorité municipale dans l'exercice de ses pouvoirs. Le jugement *a quo* a maintenu cette défense, et renvoyé l'action en garantie de l'appelante. Je ne puis voir d'erreur dans ce jugement.

Pourquoi l'intimée interviendrait-elle dans la contestation entre la femme Gauthier et l'appelante ? Je ne puis le voir. Elle n'a jamais vendu le terrain en litige entre elles ; elle n'est pas l'auteur de l'intimée tant qu'à ce terrain. Mais, dit l'appelante, par l'action de la femme Gauthier, je suis troublée dans la jouissance du terrain que m'a vendu l'intimée. C'est là une assertion que la lecture de cette action ne justifie pas ; la femme Gauthier ne réclame rien que ce soit du terrain que la Banque a vendu à l'appelante. Sans doute, la conséquence de sa réclamation, si elle réussit, est bien que la valeur de la propriété de l'appelante sera diminuée ; mais ce n'est pas la faute de l'intimée si l'appelante souffre des dommages, si sa propriété a diminué de valeur. Elle n'a pas garanti à l'appelante que l'autorité municipale ne changerait jamais

les limites de la rue Ontario, ne l'abolirait pas toute entière peut-être.

Tout acheteur d'une propriété située sur une rue sait, ou doit savoir, que l'autorité municipale a le pouvoir d'élargir, rétrécir, ou clore entièrement cette rue.

L'appelante invoque une autre raison contre le jugement *a quo*. En cour supérieure, elle a lié contestation avec la nommée Gauthier sur l'action pétitoire de celle-ci, et jugement maintenant cette action a été donné en même temps que jugement contre la banque sur l'action en garantie. La banque, paraît-il, a appelé à la cour d'appel, des deux jugements, de celui sur l'action principale, comme de celui sur l'action en garantie. C'était ce qu'elle avait à faire sous les circonstances. Car, comme le décrète un arrêt de la cour de Toulouse du 16 novembre 1825, (1) un garant peut prendre le fait et cause pour le défendeur principal en appel, même quand il ne l'a pas fait en première instance. Mais il est évident dans l'espèce que l'appel de la banque sur l'action principale ne pouvait être pris en considération et déterminé par la cour d'appel que dans le cas où elle en serait venue à la conclusion de débouter son appel sur la demande en garantie. Ce n'est que dans le cas où la cour d'appel aurait décidé, comme la cour supérieure l'avait fait, que la banque devait garantir la présente appelante, que la banque aurait eu intérêt et aurait pu être reçue à attaquer le jugement sur l'action principale. Mais du moment que la cour en est venue à la conclusion de renvoyer l'action en garantie, elle devenait, *ipso facto*, desaisie de l'appel sur l'action principale, et ne pouvait pas adjuger sur le mérite de cette action sur l'appel d'une partie qu'elle déclarait être non garante, et n'ayant conséquemment, aucun intérêt dans cette action. C'est pourquoi elle s'est abstenue de prononcer

1901

MONARQUE  
v.  
LA BANQUE  
JACQUES-  
CARTIER.

Taschereau J.

(1) S. V. 26, 2, 245 &amp; 249.

1901

MONARQUE

v.

LA BANQUE

JACQUES-

CARTIER.

Taschereau J.

sur l'appel du jugement sur l'action principale. Elle ne pouvait que ce faire. Cet appel était devenu caduc.

Et d'ailleurs, comment l'appelante pourrait-elle nous demander de prononcer sur l'action principale en l'absence de la demanderesse qui n'est pas partie au présent appel ?

Je suis d'avis de débouter l'appel avec dépens.

*Appeal dismissed with costs.*

Solicitors for the appellant: *Beaudin, Cardinal, Loranger & St. Germain.*

Solicitors for the respondent: *Brosseau, Lajoie & Lacoste.*