

ANSELME DROUIN (DEFENDANT IN WARRANTY) } APPELLANT ;

1901
*Oct. 17.
*Nov. 16.

AND

ALPHONSE MORISSETTE (PLAIN-TIFF IN WARRANTY) } RESPONDENT.

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

Title to land—Warranty—Construction of deed—Sheriff's deed—Sale of rights in lands—Eviction by claimant under prior title.

By the deed of conveyance the vendor declared that he had sold with warranty all rights of property and other rights which he had acquired by virtue of a deed of sale from the sheriff in the lands therein mentioned and of which he was actually in possession, and that the immovable belonged to him as having been acquired at the sheriff's sale.

Held, reversing the judgment appealed from, the Chief Justice and Taschereau J. dissenting, that the warranty covenanted by the vendor had reference merely to the rights he may have acquired in the lands under the sheriff's deed and did not oblige him to protect the purchaser against eviction by a person claiming under prior title to a portion of the lands. *Ducondu v. Dupuy* App. Cas. 150) followed.

APPEAL from a decision of the Court of Queen's Bench (appeal side), reversing the judgment of the Superior Court, District of Quebec, and man aining, with costs, the *demande en garantie* against t he present appellant.

The respondent, principal plaintiff in t he Superior Court, having purchased lot 513 of the Parish of St. Michel de Bellechasse, from Drouin, the appellant, on the 2nd of November, 1899, instituted a petitory action against one Mercier for the recovery of a part

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

1901
DROUIN
v.
MORISSETTE.

of the lot of which, it was alleged, Mercier had taken possession. Drouin had purchased the lot in question at sheriff's sale on the 7th of July, 1897. Mercier defended the action claiming a title to the parcel of land in dispute from an alleged previous owner, and that she had been in possession for over twenty years and that the land in dispute had been specially described as a separate subdivision on the cadastral plan of the parish as lot No. 513 A.

The principal plaintiff, constituting himself incidentally plaintiff in warranty, called his vendor, Drouin, into the action as his warrantor, to take up his *fait et cause* against Mercier, and to indemnify him against any condemnation in principal, interest or costs.

The appellant, defendant in warranty, pleaded amongst other defences to the *demande en garantie*, that he had sold to the respondent merely the rights in the lands described which he might have acquired under the sheriff's deed, the risk of which respondent knew and assumed.

The trial judge construed the deed of sale to the respondent to be of the rights of property merely that had passed under the sheriff's sale, and held that the appellant had given warranty only that he had obtained a title to certain rights of property acquired from the sheriff; that he had done nothing to impair or diminish the effect of that title and that he was not obliged to warrant against the adverse claim under prior title made by the principal defendant, Mercier. The *demande en garantie* was accordingly dismissed. The Court of Queen's Bench, by the judgment now appealed from, reversed the decision of the trial court, Bossé J. dissenting.

The questions at issue on the appeal sufficiently appear from the judgments reported.

Pelletier K.C. for the appellant, cited *Ducondu v. Dupuy* (1), by which the decision of the Supreme Court of Canada in that case (2) was reversed; *Dal. Rep. vo. Vente*, no. 187; 2 *Delvincourt*, 154; *Archbald v. Delisle* (3), *per Taschereau J.* at page 20; *Allan v. Price* (4).

1901
 DROUIN
 v.
 MORISSETTE.

Belleau K.C. for the respondent, cited *Demers v. Duhaime* (5); *Arts. 778-784 C. P. Q.*; 1 *Guillouard, Vente*, nos. 388, 389; 3 *Pothier* (ed. *Bugnet*) no. 190; *Dall. Rép. vo. Vente*, no. 875; 1 *Troplong, Vente*, no. 469; 16 *Duranton*, no. 264; 4 *Aubry & Rau* § 355, p. 382, n. 47; 44 *Laurent* no. 260; *Merlin, Rép. vo. Garantie* § VII; *Merlin, Quest. de Dr.* § I.

The CHIEF JUSTICE (dissenting).—I dissent for the reasons given in the judgment of my brother *Taschereau*, in which I entirely concur.

GWYNNE J. concurred with GIROUARD J. in allowing the appeal with costs, and dismissing the action in warranty with costs.

TASCHEREAU, J. (différant).—J'opine sans hésitation pour le débouté de cet appel.

Le jugement *à quo* qui condamne l'appelant à prendre le fait et cause de l'intimé comme son garant formel me paraît inattaquable.

La prétention de l'appelant que ce n'est pas l'immeuble en question qu'il a vendu à l'intimé, mais seulement les droits qu'il avait acquis du shérif ne repose que sur une subtilité. Est-ce que tout vendeur d'une propriété vend autre chose que ses droits sur cette propriété? Or si vendre un immeuble c'est vendre ses

(1) 9 App. Cas. 150.

(3) 25 Can. S. C. R. 1.

(2) 6 Can. S. C. R. 425.

(4) 30 Can. S. C. R. 536.

(5) 16 Can. S. C. R. 366.

1901
 DROUIN
 v.
 MORISSETTE.
 Taschereau J.

droits à la propriété de cet immeuble, il m'est difficile de comprendre sur quoi l'appelant peut se baser pour prétendre que vendre ses droits à la propriété d'un immeuble, ce n'est pas vendre l'immeuble lui-même. Il a vendu avec garantie des droits de propriété qu'il représente avoir acquis du shérif. Et il voudrait, car c'est évidemment à cela que se réduisent ses prétentions, substituer les mots "sans garantie" aux mots "avec garantie". Or il ne peut le faire. Il s'est bien et dûment porté garant de sa vente. Or, de quoi est-il garant? Prétendrait-il que c'est uniquement du fait qu'il a acheté du shérif? Cela ne peut-être, car même avec une clause expresse de non garantie, il serait garant de ce fait. Art. 1509, C.C. Il n'a acheté du shérif que les droits que Martineau avait sur cet immeuble, dit-il. Sans doute, c'est bien là tout ce que le shérif pouvait vendre. C'est bien là, tout ce que Martineau lui-même aurait jamais pu vendre. Je ne sache pas que personne puisse jamais vendre ce qui ne lui appartient pas, ou transférer plus de droits qu'il n'en a lui-même. Mais c'est la propriété que le shérif avait saisie et lui a vendue. Et c'est ce que le shérif lui a vendu qu'il a revendu à l'intimé; l'acte le dit expressément. Et cette revente, il l'a faite avec garantie. Il a vendu avec garantie ses droits à la propriété. Or vendre des droits avec garantie, c'est garantir qu'on a des droits. Il a vendu un procès peut-être, mais avec garantie. A quoi bon cette garantie, s'il n'était pas obligé de prendre le fait et cause de son acheteur dans ce procès? Il n'est pas possible, comme le prétendrait l'appelant, que les mots "avec garantie" et les mots "aux risques et périls de l'acheteur" signifient la même chose. Il n'est pas possible que celui qui se porte garant, ne garantisse rien.

Si Martineau eût lui-même vendu avec garantie à l'appelant tous ses droits de propriété dans l'immeuble

en question, est-ce que l'appelant, dans le cas où il aurait été inquiété dans ses droits à la propriété par cette même Dame Mercier, n'aurait pas eu un recours en garantie contre lui, Martineau ? N'aurait-il pas pu lui dire : " Vous m'avez garanti que vous aviez droit à la propriété de cet immeuble. Or voici que Madame Mercier prétend que vous n'en aviez aucun ; vous êtes tenu de me garantir contre ses prétentions."

1901
 DROUIN
 v.
 MORISSETTE.
 ———
 Taschereau J.
 ———

Le fait allégué par l'appelant que, lors de la vente, l'intimé connaissait les prétentions de Madame Mercier et le danger de l'éviction dont il est menacé, fût-il d'aucune importance dans l'espèce, n'est pas prouvé, et conséquemment aucune allusion n'y est faite dans les considérants de la Cour Supérieure, non plus que dans ceux de la Cour d'Appel. La preuve par témoins de ce fait n'aurait pu d'ailleurs être légalement faite. C'était là essayer à prouver par témoins que l'intimé avait acheté " à ses risques et périls " à l'encontre d'un acte qui dit expressément qu'il a acheté avec la garantie de son vendeur sans exception, c'est-à-dire, contre tous troubles et autres empêchements quelconques.

La Cour d'Appel a dit à l'appelant que ses prétentions sur tous les points étaient insoutenables. Elle ne pouvait en venir à une autre conclusion.

GIROUARD J.—Il s'agit d'une action en garantie fondée sur une vente d'immeubles. La Cour Supérieure (Andrews J.) la renvoya, étant d'opinion que la garantie invoquée n'existe pas. La Cour d'Appel a renversé ce jugement, M. le juge Bossé différant. Nous sommes d'avis avec M. le juge Bossé et M. le juge Andrew qu'il n'y a pas de garantie contre le trouble que l'intimé dénonce.

Par l'acte de vente du 2 novembre 1899, l'appelant a vendu à l'intimé " avec garantie " non pas certains immeubles, mais seulement

1901
 ~~~~~  
 DROUIN  
 v.  
 MORISSETTE.  
 ———  
 Girouard J.  
 ———

tous les droits de propriété et autres qu'il a acquis en vertu de l'acte de vente du shérif du district de Montmagny ci-après mentionné et daté et qu'il poss de actuellement *dans*, savoir ;

suit la description de deux immeubles formant 179 arpents en superficie. Puis, le vendeur ajoute "que les immeubles lui appartiennent," non pas en vertu de bons et valables titres, selon la formule banale, mais pour les avoir acquis du shérif pour le District de Montmagny, suivant vente datée de la ville de Montmagny le 7 juillet 1897, enrégistrée sous le no. 27,308.

L'appelant a donc vendu avec garantie contre l'éviction de la chose vendue, c'est-à-dire, de ses droits dans les immeubles achetés du shérif, et rien de plus ; art. 1508 C. C. La dénonciation de ce titre informait de suite l'acheteur que le vendeur n'avait que les droits du saisi. L'article 780 du Code de Procédure déclare en effet que

l'adjudication est toujours sans garantie quand à la contenance de l'immeuble, mais elle transfère tous les droits qui y sont inhérents et que le saisi pouvait exercer.

L'intimé devait connaître cette disposition de la loi. D'ailleurs le titre du shérif l'informe en toutes lettres de tous ces effets du décret. Or l'action en garantie dénonce un trouble résultant d'un acte de vente qui remonte au 24 août 1873 et auquel l'appelant était tout à fait étranger.

L'intimé soutient que la déclaration du vendeur—que les immeubles lui *appartiennent*—comporte qu'il vendait la propriété entière et absolue des deux immeubles, et la garantissait. Cette interprétation n'est pas possible en face des termes de l'acte ; il n'a vendu que les droits qu'il a acquis du shérif et évidemment s'il manque une parcelle de terre, dans l'espèce un arpent sur dix à la profondeur, son acquéreur n'a pas plus de garantie contre lui que ce dernier n'en avait contre le shérif.

*Ducondu v. Dupuy* (1), n'est pas sans analogie. Ici le Conseil Privé a décidé que le concessionnaire d'une limite à bois acquise sous l'autorité des Status Refondus du Canada, ch. 23, n'est pas tenu de garantir contre l'éviction d'un concessionnaire antérieur, malgré, la garantie stipulée "de tous troubles généralement quelconques," et qu'il n'y eut aucune réserve ni déclaration que le vendeur ne vendait que ses droits, parce que cette concession antérieure est protégée et par la loi et par le contrat de concession (*timber i cense*).

1901  
 DROUIN  
 v.  
 MORISSETTE.  
 Girouard J.

D'ailleurs, le plaidoyer de l'appelant et la preuve faite nous donnent l'explication des terms de l'acte. L'acheteur connaissait parfaitement, lors du contrat, les causes d'éviction dont il se plaint. Il l'admet formellement dans son témoignage. Il ajoute que le vendeur a verbalement promis de le garantir de ce trouble, ce que l'appelant nie, et son témoignage est corroboré par le notaire qui représenta à l'intimé qu'il n'avait rien à craindre. L'opinion du notaire peut être bien ou mal fondée ; c'est ce que les tribunaux auront à décider sur l'action principale. Voici ce que dit l'intimé :—

Q. Quand il a été question.....lorsque vous avez eu des pour-parlers avec monsieur Drouin pour acheter cette propriété-là, est-ce qu'il a été question entre vous et monsieur Drouin des drots que les Mercier (savoir les auteurs du trouble) prétendaient avoir là ?

R. Oui.

Q. Qu'est-ce que vous vous êtes dit entre vous deux à ce sujet-la ?

R. J'ai demandé à monsieur Drouin : "vous me vendez un morceau de terre—avez-vous bien le droit de le vendre ?"

Il dit, "certainement, je l'ai acquis du shérif."

Q. Vous aviez des doutes que monsieur Drouin avait droit de vendre le terrain de Mercier ?

R. Comme de raison, dans le temps j'avais entendu parler que monsieur Drouin les avait empêché de bucher depuis trois ans. Je lui ai demandé si monsieur Drouin avait droit.....s'il avait bien droit de me vendre ce morceau de terrain-là, et il m'a dit : "certaine-

1901

~  
DROUIN  
v.  
~

MORISSETTE. ment, je l'ai acquis du shérif." J'ai dit : " je ne voudrais pas avoir aucun trouble pour cette affaire-là." Il dit : " vous n'en aurez pas non plus....." Il dit : " si vous venez à recevoir quelque papier pour cette affaire-là vous viendrez me trouver et je défendrai ça.

Girouard J. Et plus loin :—

Q. Dans ces temps-là, vous connaissiez les prétensions des Mercier sur le terrain lorsque vous l'avez acheté ?

R. Je l'ai entendu dire que depuis trois ans monsieur Drouin les avait opposés de bucher, et qu'ils avaient perdu leurs droits parce que c'avait été vendu par le shérif deux fois, et je pensais que c'était une affaire finie.

Et l'appelant de son coté jure :

Il (intimé) m'a demandé si j'avais le droit de vendre. Je lui a dit : " j'ai acquis du shérif et je vendrai tel que j'ai acquis du shérif." Je n'ai pas fait de garantie. On a pris nos conventions devant le notaire de vendre et on a été chez le notaire, on a fait dresser le contrat tel qu'on l'avait écrit. Lorsqu'est venu le temps de la signature du contrat, monsieur Morissette a interrompu la lecture du contrat en me demandant si je me porterais garant s'il était troublé par les Mercier. Je lui ai dit : " si tu est troublé par les Mercier tu te défendras à tes dépens comme je me défendrais si j'avais été attaqué dans le temps." Je l'avais possédé pendant trois ans et je n'ai pas été troublé par les Mercier. C'est de même que ça été fait, c'est nos prétentions qu'on avait.

Voici la version du notaire Forgues :—

Lorsqu'il s'est agi de signer l'acte et que l'en ai fait la lecture, l'acquéreur, monsieur Morissette, a fait la remarque que les Mercier, la famille Mercier, avaient des prétentions sur une partie de la propriété numéro cinq cent treize (513). Alors, à cette remarque, j'ai observé à monsieur Morissette qu'ils n'avaient aucun droit sur cette partie-là de la propriété, parce que leur titre n'était pas enregistré et qu'ils n'avaient pas fait d'opposition à la vente, lors de la vente du shérif. Sur ce, il n'a pas insisté pour demander des garanties à monsieur Drouin, le vendeur, au cas où il serait troublé dans la possession du lot numéro cinq cent treize (513).

Ce qui est certain c'est que la cause du trouble était connue et, qu'à dessein, il n'y a pas eu de convention ou stipulation particulière à cet égard. Partant, même si la garantie et la vente étaient aussi étendue que l'intimé le prétend, il pourrait tout au plus réclamer



une réduction du prix,—ce qui n'est pas l'objet de sa demande—mais il ne peut exercer l'action en garantie. C'est ce qui résulte de l'article 1512 de notre Code Civil. Les codificateurs observent que cet article ne se trouve pas dans le Code Napoléon et qu'ils ont voulu introduire une exception à la règle générale énoncée dans l'article 1511. Ils réfèrent à Pothier et à Delvincourt qui en effet se prononcent en faveur de cette exception. En France, en l'absence d'un texte précis, elle divise la jurisprudence et les commentateurs. Sous l'empire du Code de Québec, le doute n'est pas permis. *Allan v. Price* (1); Sirey, Code Civil annoté, art. 1626 à 1630; 24 Laurent, n. 259.

1901  
 DROUIN  
 v.  
 MORISSETTE.  
 Girouard J.

Pour ces deux raisons, nous sommes d'avis d'accorder l'appel et de rétablir le jugement de la Cour Supérieure. L'action en garantie de l'intimé est donc renvoyée avec dépens devant toutes les cours.

DAVIES J. concurred in the judgment, allowing the appeal with costs, and dismissing the action in warranty with costs.

*Appeal allowed with costs.*

Solicitors for the appellant: *Drouin & Pelletier.*

Solicitors for the respondent: *Belleau & Belleau.*