

1901
 ~~~~~  
 \*Oct. 18. ROBERT NAPOLEON LEBLANC } APPELLANT;  
 (DEFENDANT) ..... }  
 \*Nov. 16.

AND

LOUIS ADOLPHE ROBITAILLE } RESPONDENT.  
 (PLAINTIFF)..... }

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

*Crown lands—Timber licenses—Sales by local agent—Location ticket—Sus-  
 pensive condition—Title to lands—Art. 1085 C. C.—Arts. 1269 et seq.  
 and 1309 et seq. R. S. Q.*

During the term of a license to cut timber on ungranted lands of the Province of Quebec, the local Crown Lands Agent made a sale of a part of the lands covered by the license and issued location tickets or licenses of occupation therefor under the provisions of Arts. 1269 *et seq.* of the Revised Statutes of Quebec, respecting the sale of Crown Lands. Subsequently the timber license was renewed, but, at the time the renewal license was issued, there had not been any express approval by the Commissioner of Crown Lands of the sales so made by the local agent as provided by Art. 1269 R. S. Q.

*Held*, affirming the judgment appealed from, Taschereau and Davies JJ. dissenting, that the approval required by Art. 1269 R. S. Q. was not a suspensive condition the fulfilment of which would have retroactive effect from the date when the sales by the local agent were made, and that, at the time of the issue of the renewal license, the lands in question were still ungranted lands of the Crown for which the timber license had been validly issued.

APPEAL from the judgment of the Court of King's Bench (appeal side), reversing the judgment of the Superior Court, District of Gaspé, and maintaining the plaintiff's action with costs.

The plaintiff claimed to be proprietor in possession for several years previous to the trespass charged against

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

the defendant, under a renewal of his license from the Department of Crown Lands of the Province of Quebec, dated 3rd May, 1899, covering the year then following, of the right to cut timber on certain timber berths or limits known as "Limits A and B" on the Bonaventure River, in the county of Bonaventure, Province of Quebec. By the action, which was commenced by *saisie-revendication*, the plaintiff claimed a quantity of logs alleged to have been unlawfully cut by the defendant, during the autumn and winter of 1899-1900, upon lots covered by the license, and a further sum for damages suffered through the defendant's trespass.

The defendant denied the trespass and alleged that the logs in question had been cut by him, upon lots nos. 23 and 24 of the Township of Hamilton, with the permission of the owners, Bourque and Arbour, who held these lots under location tickets issued to them on the 18th and 22nd of December, 1898, respectively, by the local agent of the Department of Crown Lands, prior to the renewal of the plaintiff's license, and which were, in consequence, withdrawn and excepted from the lands covered by the license under which the plaintiff claimed the right to the timber. The defendant contended that, as Bourque and Arbour were settlers upon the lots which they so held, in good faith, they had the right to assign their rights to the timber thereon and that the lots had been inadvertently and by error included in the renewal of the plaintiff's license of the 3rd of May, 1890, and that the license, in so far as it assumed to affect the lots in question, was, under the statute then in force, null and without effect.

By his answer, the plaintiff contended, among other things, that the location tickets conferred no rights upon the holders, Bourque and Arbour, because they had been issued by the local agent subject to the

1901  
LEBLANC  
v.  
ROBITAILLE.  
—

1901  
 ~~~~~  
 LEBLANC
 v.
 ROBITAILLE.
 —

approval of the Commissioner of Crown Lands, which approval had never been formally given, but had been withdrawn and impliedly refused when the lots were included in the renewal of his timber license on the 3rd of May, 1899

The plaintiff's license contained clauses providing that the licensee had the right to cut timber on the lands therein mentioned during the term of the renewal, but that—" tous les lots vendus ou mis sous la location par l'autorité du Commissaire des Terres de la Couronne, avant la date de la présente, sont retirés de cette licence, et aussi les lots ainsi vendus ou mis sous location, subséquemment à l'émission de telle licence, cesseront d'y être sujets après le 30 avril suivant, et dans chaque cas où la vente ou la location d'aucun des dits lots sera annulée, ces lots seront insérés de nouveau dans cette licence."

During the hearing the defendant admitted having cut 722 logs on the plaintiff's timber berth beyond the limits of the lots held under the location tickets, and the trial judge, DeBilly J., maintained the attachment for this quantity of timber only, dismissing the action as to the rest of the plaintiff's *demande* and releasing the remainder of the logs from seizure. By the judgment now appealed from, the Court of King's Bench modified and reformed the trial court judgment and maintained the action in revendication of all the timber seized, with costs against the defendant.

Pelletier K.C. for the appellant. The appellant's *auteurs* hold the lands by titles prior to the plaintiff's license which have the effect of withdrawing them, by the mere operation of the statute, from the license to cut timber which can only apply to ungranted lands belonging exclusively to the Crown at the date of the license. Arts. 1269, 1270, 1273, 1309 R. S. Q. The Commissioner of Crown Lands must be assumed

to have approved of the sales of lots 23 and 24 to Bourque and Arbour at the time the local agent's report of the sales reached the department in January, 1899, and, although the local agent received such notification only upon the 22nd of May, 1899, the approval related back to the dates when the sales were made in December, 1898, and validated them from those dates. Art. 1085 C. C. The plaintiff's license is, therefore, subject to the exception made by the statute and by its own express terms. Arts. 1244 1310, 1343, R. S. Q.

1901
LEBLANC
v.
ROBITAILLE.
—

The sales were complete when and as made by the local agent, subject only to the condition that the Commissioner of Crown Lands might have disallowed them for some special reason, and this was never done. See 63 Vict. ch. 14 (Que.)

We rely also upon the following authorities, viz. : 1 Proudhon, *Traité du Domaine*, nos. 96, 97, 182; 1 Gandry, *Traité du Domaine*, nos. 53, 54, 58; 2 Gaudry, *Traité du Domaine*, no. 323; *Rocheleau v. Lacharité* (1), at page 538 *per* Bossé J.

Chase-Casgrain K.C. for the respondent. The mere act of the book-keeper claimed to have been an approval of the sales is not a compliance with the statute. The approval contemplated is a judicial act which can only be effectual when performed by the Commissioner of Crown Lands in person. The effect of the statute is *delectus personæ* and the commissioner cannot delegate the powers conferred upon him as such. Arts. 1269, 1283 R. S. Q. The effect of Art. 1273 R. S. Q. is merely to validate sales made by a local agent after this formal approval has been duly given. The Act 63 Vict. ch. 14, amending Art. 1269 R. S. Q., can only affect this case as showing that our contention is based upon the correct construction of that article as

(1) Q. R. 1 Q. B. 536.

1901
 ~~~~~  
 LEBLANC  
 v.  
 ROBILTAILLE.  
 ———

it stood at the time of our license. The statute is in restraint of alienations of the public domain and must be strictly construed as against delegation of powers or tacit approval. We refer to *Rocheleau v. Lacharité* (1); *Lanigan v. Gareau* (2).

THE CHIEF JUSTICE.—I am of opinion that this appeal ought to be dismissed.

When the license of the 3rd of May, 1899, was granted to the respondent, the sales to Bourque and Arbour had not been approved by the commissioner. *Primâ facie* therefore the licenses were valid.

I cannot agree that article 1085 C. C. (similar to article 1179 Code Napoleon) applies. We cannot, I think, treat the inchoate sales made by the agent Maguire as sales made under a suspensive condition, namely, the condition that the commissioner should approve of the sales, and that consequently when at some date between the 3rd of May, 1899, the date of the license, and the 22nd of the same month, the date at which the approval of the commissioner was communicated to Maguire, there was, by reason of the commissioner's act approving the sales, a retroactive effect to be attributed to the approval destroying the condition and making the sales, by relation, absolute from the dates of the respective location tickets issued by Maguire. Whatever may be the operation of the article referred to in the case of ordinary contracts I cannot regard the statutes as meaning anything other than this: that if there should be no absolute and completed sale at the date of the issue of the license to cut timber, the license should in law be unconditionally good and effectual. The statutes therefore, I think, exclude the operation of the provision of the code. This alone would be sufficient to dispose of the case.

(1) Q. R. 1 Q. B. 536.

(2) 14 L. C. R. 21.

Even if the article 1085 C. C. ought to be held to apply, I could not come to the conclusion that it annulled the license. According to the Roman law (1), and to English law also, retroactive operation is regarded as a fiction which is held not to take effect to the prejudice of the rights of third persons acquired intermediately. This, however, I must admit is, in the opinion of some of the commentators on the Code Napoleon, especially Laurent and Huc, not the effect of the article 1085 C. C. (2). They hold that the condition being put an end to in the case of a sale all intermediate dispositions of the property fall with the condition and that the sale is by relation good *ab initio*. Older and other commentators are of a different opinion. But treating the first mentioned view of the law as sound even those who insist upon it admit a distinction in favour of acts of administration which, though subsequent to a sale subject to a suspensive condition afterwards ratified by the performance of the condition, are conserved. Even Laurent is of this opinion. Then the timber license in question was not a sale of the land but a mere act of administration and, as such, a disposition which ought to be upheld.

I cannot concur in upholding the objection that the commissioner's personal approval was essential. The approval of sales made by a local agent is a ministerial not a judicial duty imposed on the commissioner the performance of which may be delegated.

The appeal must be dismissed with costs.

TASCHEREAU J. (différant).—Cet appel devrait, à mon avis, être alloué. Comme le jugement de la cour doit être en sens contraire, il me suffira de dire en peu de mots les motifs sur lesquels je me fonde pour en différer. La cause a perdu de son importance pour le

1901  
LEBLANC  
v.  
ROBITAILLE.  
—  
The Chief  
Justice.  
—

(1) 1 Mayntz (5 ed.) p. 466.

(2) C. N. 1179.

1901  
 ~~~~~  
 LEBLANC
 v.
 ROBITAILLE.

 Taschereau J.

public et l'administration des terres de la Couronne par le fait que les dispositions statutaires qui ont donné lieu au conflit entre les parties ont depuis été amendées.

Le demandeur, intimé, invoque comme son titre à la propriété du bois en question, une licence ou permis de coupe de bois sur les lots en litige en date du 3 mai, 1899. Ce permis lui a été octroyé par l'agent des Terres de la Couronne à New-Carlisle, sous l'autorité de la section 1309 des Statuts Refondus de Québec, qui donne le droit au Commissaire d'émettre un tel permis, mais exclusivement *sur les terres publiques non concédées*.

Et le permis de l'intimé comporte d'ailleurs la stipulation expresse

Que tous les lots vendus ou mis sous location par l'autorité du Commissaire des Terres de la Couronne, avant la date des présentes (le 3 mai, 1899) sont retirés de cette licence.

Les lots en question avaient-ils été, avant le 3 mai 1899, concédés ou vendus ou mis sous location par l'autorité du Commissaire des Terres? C'est là, dans l'espèce, toute la question. Le jugement *à quo* décide que non, et que conséquemment la licence de l'intimé lui a été légalement octroyée. Avec déférence, je crois que ce jugement est erroné.

Il appert, et il est d'ailleurs admis, qu'en décembre, 1898, plusieurs mois avant l'octroi à l'intimé de sa licence de coupe de bois, l'appelant (par ses auteurs) avait acheté les lots en question de l'agent des Terres de la Couronne, qui lui avait accordé, non pas un billet de location sous la section 1269 des Statuts Refondus, mais ce que je considérerai en premier lieu comme un permis d'occupation comportant vente sous la section 1270. Or cette section 1270 décrète expressément que le porteur d'un tel permis, acheteur de la terre y décrite, peut en prendre possession et l'occuper.

Le permis de l'appelant sur ce terrain, il est vrai, réserve au Commissaire le pouvoir d'en révoquer la vente. Mais il n'est question dans la cause d'aucune telle révocation ; il n'est pas prétendu qu'il y en ait jamais eu. Et ce permis n'était pas sujet à l'approbation du Commissaire, comme le prétend l'intimé. Ce n'est que l'octroi fait sous la section 1269 qui soit sujet à cette approbation. La section 1270 paraît à elle seule, n'accorder le droit d'octroyer un tel permis qu'au Commissaire lui-même. Mais la section 1273 décrète expressément que le permis émis par l'agent des Terres de la Couronne confère les mêmes droits que s'il avait été émis par le Commissaire lui-même.

J'en conclus que tant aux termes du statut qu'à ceux de la licence elle-même de l'intimé, les lots en question n'ont pu être inclus dans la dite licence parce qu'ils avaient été vendus à l'appelant plusieurs mois avant son émission.

Maintenant, en supposant que le titre, daté en décembre 1898, de l'appelant soit un billet de location sous la section 1269, je ne puis admettre avec l'intimé que la Couronne ait pu légalement, cinq mois plus tard, pendant que ce billet de location était en vigueur, lui donner une licence de coupe de bois sur un terrain qui était sorti de son domaine, et dont l'appelant était en possession à titre de propriétaire. Car, il avait cette possession, à ce titre, tant en vertu du droit public de la province, d'après lequel toute vente ou cession d'un terrain par la Couronne en transmet *ipso facto et eo instanti* la possession, *the seizin*, que d'après les articles 1025, 1472 et 1493 du Code Civil, et les termes mêmes de son billet de location en vertu duquel il s'est mis de suite en possession active de ce terrain. La Couronne n'aurait pu de plein droit vendre ce terrain à un tiers ; elle ne peut pas plus qu'aucun de ses sujets céder des droits dont elle s'est départie. L'agent qui a

1901
LEBLANC
v.
ROBITAILLE.
—
Taschereau J.
—

1901
 ~~~~~  
 LEBLANC  
 v.  
 ROBITAILLE  
 ———  
 Taschereau J.  
 ———

vendu ce terrain a dûment remis au département, à Québec, en janvier 1899, le montant du prix de vente reçu de l'appelant, avec son rapport mensuel, exigé par le département, constatant qu'il avait vendu ces lots en décembre 1898. Sur ce rapport, l'entrée a de suite été régulièrement faite de cette vente dans les registres du département comme ayant été dûment faite, *ut ex tunc* en décembre 1898; et il est en preuve que telles ventes ainsi entrées sont, et ont toujours été, considérées comme dès lors approuvées par le Commissaire.

Le Commissaire lui-même a dû, suivant la section 1240, certifier à la municipalité du comté de Bonaventure, qu'il avait vendu ces lots en décembre 1898, *omnia præsumuntur rite esse acta*. Et ces lots, d'après la même section, sont devenus sujets aux taxes municipales à compter de décembre 1898. Et l'intimé soutiendrait que l'appelant n'était pas propriétaire, quoiqu'il fût sujet aux taxes. S'il était sujet aux taxes, c'est, il me semble, que la Couronne n'était plus propriétaire. Et si la Couronne n'était pas propriétaire après décembre 1898, c'est l'appelant qui l'était. Et la Couronne n'avait aucun droit d'octroyer subséquemment une licence pour coupe de bois sur ce terrain. La licence octroyée à l'intimé est donc nulle.

Mais, dit l'intimé, par la section 1269 du statut, le billet de location de l'appelant était sujet à l'approbation du Commissaire lui-même, et cette approbation n'avait pas été donnée lorsque j'ai obtenu ma licence.

Cette partie de l'argumentation de l'intimé ne me paraît reposer que sur un jeu de mots. Quand le billet de location de l'appelant dit "if sale not disallowed by the Commissioner", n'est-il pas conforme au statut qui décrète que tel octroi est sujet à l'approbation du Commissaire? Les mots "if not disallowed by the Commissioner" veulent bien dire, il me semble, "sujet à la dés-

approbation du Commissaire." Or, quand le Commissaire ne désapprouve pas, n'est-ce pas parce qu'il approuve ? Et ces mots du statut "sujets à l'approbation du Commissaire", n'ont pas suspendu la vente. Ils ne comportent qu'une condition protestative résolutoire, le pouvoir de désapprouver et résilier. Et tant que le Commissaire n'a pas résilié, la vente est parfaite; l'acheteur est propriétaire. Puis, comme le statut ne fixait aucun délai au Commissaire pour faire option, approuver ou désapprouver, l'approbation pouvait être donnée en aucun temps comme elle l'a été le 23 mai 1899 ; art. 1082 C.C., *ut ex tunc*, avec effet rétroactif jusqu'à la date de la vente par l'agent, art. 1085 C.C. C'est là, il est en preuve et le billet de location donné à l'appelant le constate, l'interprétation que le département a toujours lui-même donnée au statut alors en force et cette interprétation était raisonnable. Le seul changement que le statut 63 V. c. 16 a apporté là-dessus, c'est de limiter à quatre mois le temps durant lequel le Commissaire a maintenant le pouvoir de désapprouver une vente faite par son agent.

Il m'est impossible de donner au statut avec le jugement *à quo*, une interprétation qui laisserait à la Couronne la propriété du terrain vendu par l'agent, tant que le Commissaire n'a pas en termes formels lui-même approuvé la vente. Le billet de location en question, en termes non équivoques, considère la vente comme parfaite du jour qu'elle a été faite, car c'est dans six mois de sa date que l'acheteur est tenu de prendre possession.

De plus, il est statué par la section 1273 que toute personne à qui un billet de location a été octroyé a les mêmes droits que si elle avait obtenu du Commissaire lui-même un permis d'occupation sous la section 1270. Or cette section 1270 donne à un acheteur à qui a été octroyé un tel permis le droit de prendre possession et

1901  
LEBLANC  
v.  
ROBITAILLE.  
Taschereau J.

1901  
 ~~~~~  
 LEBLANC
 v.
 ROBITAILLE.
 ———
 Taschereau J.

d'occuper à titre de propriétaire, avec réserve de tout permis de coupe de bois pourvu qu'il soit antérieur à sa date. Et le permis de coupe de bois de l'intimé est postérieur à l'achat de l'appelant. Le titre de l'appelant doit donc prévaloir. La Couronne n'a pu transmettre à l'intimé en mai, 1899, des droits qu'elle n'avait pas.

Je vois qu'il a été question en cour d'appel de la section 1343. Il doit y avoir eu là un malentendu dont les parties sont probablement responsables. Il n'est pas fait mention au dossier d'une réserve de bois par la Couronne sur le terrain en litige telle qu'autorisé par la section 1339. Et je ne puis y voir la preuve que l'intimé avait une licence de coupe de bois sur ce terrain avant le 3 mai 1899.

L'intimé, dans son factum, me semble exciper largement des droits de la Couronne et se constituer le protecteur du domaine public, qui, dit-il, ne peut être aliéné que suivant toutes les formalités requises par le statut. Et c'est sur ce point-là exclusivement qu'il paraît avoir réussi devant la cour d'appel. Mais vraiment je ne puis voir comment dans l'espèce la Couronne a pu souffrir, ou même ait jamais été en danger de souffrir, des actes de son agent ou du département. La vente n'a été faite à l'appelant que sous la réserve expresse du pouvoir absolu du Commissaire de la résilier à son gré et quand il le voudrait. A mon point de vue, il n'y a qu'une question dans la cause. La licence du 3 mai 1899 qu'invoque l'intimé, lui a-t-elle été octroyée sur un lot de la Couronne alors en vente, ou bien sur un lot qu'elle avait antérieurement concédé? Il n'est guère possible de dire que ce lot n'avait pas été concédé. La licence de l'intimé est donc nulle.

GWYNNE and GIROUARD, JJ.—Concurred in the judgment dismissing the appeal with costs.

DAVIES, J. (dissenting.)—I concur generally in the reasons of Mr Justice Taschereau for allowing this appeal, but I desire to place my concurrence on the ground that the appellant's title was the location ticket which he obtained from the Crown Lands Agent, under section 1259 R.S.Q.

1901
LEBLANC
v.
ROBITAILLE.
—
Davies J.
—

This location ticket was, no doubt, subject to the approval of the Commissioner of Crown Lands. I agree with my brother Taschereau that such approval was given and that, when given, it confirmed the action of the agent and validated the location ticket from its date when the sale was made by the agent and the ticket issued.

Under section 1273 of the Revised Statutes of Quebec, location ticket holders have conferred upon them the same rights, powers and privileges, in respect of the lands for which such tickets have been issued by the Crown Lands Agent, and in my opinion, from the time when so issued, as are conferred upon persons obtaining licenses of occupation from the Commissioner under section 1270. I cannot accede to the argument that these rights only attach after the approval of the Commissioner is formally given.

Appeal dismissed with costs.

Solicitors for the appellant: *Drouin, Pelletier & Bélanger.*

Solicitors for the respondent: *Riopel & Lavery.*