

1899
 *Mar. 6, 7.
 *May 30.

HER MAJESTY, THE QUEEN, *ex* }
rel. THE ATTORNEY GENERAL }
 FOR THE PROVINCE OF QUE- } APPELLANT;
 BEC (PLAINTIFF)..... }

AND

MARJORIQUE MONTMINY (DE- }
 FENDANT)..... } RESPONDENT.

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

Scire facias—Title to land—Annulment of letters patent—Tender on taking action—Sale or pledge—*Vente à réméré*—Concealment of material fact—Arts. 1274-1279 R.S.Q.—Registration—Transfer of Crown lands—Art. 1007 C.P.Q.—Art. 1553 C.C.

A sale of land subject to the right of redemption, (*vente à réméré*), transfers the title in the lands to the purchaser in the same manner as a simple contract of sale. *Salvas v. Vassal*, (27 Can. S. C. R. 68), followed.

The locatee of certain Crown lands sold his rights therein to B, reserving the right to redeem the same within nine years, and subsequently sold the same rights to M., subject to the first deed. These deeds were both registered in their proper order in the registry office for the division and in the Crown Lands Office at Quebec. M. paid the balance of Crown dues remaining unpaid upon the land and made an application for letters patent of grant thereof in which no mention was made of the former sale by the original locatee. In an action by *scire facias* for the annulment of the letters patent granted to M.,

Held, *Taschereau J.* dissenting, that the failure to mention the *vente à réméré* in the application for the letters patent was a misrepresentation and concealment which entitled the Crown to have the grant declared void and the letters patent annulled as having been issued by mistake and in ignorance of a material fact, notwithstanding the registration of the first deed in the Crown Land Office. *Fonseca v. Attorney General for Canada*, (17 Can. S.C.R. 612), referred to.

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

Held further, Taschereau J., dissenting, that it is not necessary that such an action should be preceeded or accompanied by tender or deposit of the dues paid to the Crown in order to obtain the issue of the letters patent.

1899
 THE
 QUEEN
 v.
 MONTMINY.

APPEAL from a judgment of the Court of Queen's Bench for Lower Canada, appeal side, reversing the decision of the Superior Court, District of Beauce, and maintaining as valid the letters patent of which the annulment had been sought upon *scire facias*.

The facts are stated in the above head-note and in the judgment of the majority of the court delivered by His Lordship Mr. Justice Girouard.

Fitzpatrick Q.C. (Solicitor General for Canada) and *Lane* for the appellant. The deed to Beaudoin in 1888 is a *vente à réméré* and the decision in *Salvas v. Vassal* (1) rules. The letters patent were obtained through false and fraudulent representations and the concealment of material facts and issued by mistake and inadvertence. The *vente à réméré* of 1888 vested all the rights and title of the original locatee in Beaudoin; art. 1553 C. C.; and consequently, that deed being still in force, nothing passed to the respondent under the deed of 1889. The deed of 1888 was of record in the County Registry Office; respondent had agreed to hold the land subject to it and yet suppressed all mention of it in the application for patent. See *Casgrain v. Caron* (2); *Bourque v. Lupien* (3). The want of delivery of possession to Beaudoin does not alter the character of his deed; arts. 1025, 1027, 1472 C. C.; it cannot be a pledge; arts. 1966, 1967, 1970 C. C. See also *Laurin v. Lafleur* (4); *Attorney General of Quebec v. Morin* (5); *The Queen v. Normand* (6). We refer also to the Ontario cases on *scire facias* cited in *Fonseca v. Attorney General for Canada* (7).

(1) 27 Can. S. C. R. 68.

(4) Q. R. 12 S. C. 381.

(2) 4 Rev. de Jur. 96.

(5) 1 Dor. Q. B. 88.

(3) Q. R. 7 S. C. 396.

(6) Ramsay App. Cas. 419.

(7) 17 Can. S. C. R. 612.

1899
 ~~~~~  
 THE  
 QUEEN  
 v.  
 MONTMINY.  
 \_\_\_\_\_

*Chase-Casgrain Q.C.* and *L. Taschereau Q.C.* for the respondent. There was no concealment or fraudulent misrepresentation but, on the contrary, the application made special reference to the deed of 1888 as a lien upon the lands, and thus the case is distinguished from those cited by the appellant. We are not chargeable with fraud and must have all presumptions in our favour for the honour of the Crown. The action itself is bad for want of a tender, before or with the action, to reimburse the Crown dues paid by respondent. *Cridiford v. Bulmer* (1); *Waterous Engine Works Co. v. Collin* (2); *Lemieux v. Bourassa* (3); *Filiatrault v. Goldie* (4). The filing and registration of the deed of 1888 in the Crown Lands Office charges the Crown with notice of the full text of the instrument which the applicant called a lien or hypothec, and which is in fact nothing more; art. 1546 C. C.; Troplong "Nantissement," p. 40, n. 39; this was the meaning and intention of the parties as disclosed by the evidence. See *Salvas v. Vassal* (5) at pages 77 and 81 by their Lordships the Chief Justice and Girouard J.

TASCHEREAU J. (dissenting).—I would dismiss this appeal. I agree with the Court of Appeal that the appellant has entirely failed to prove the allegations of facts in his declaration. There is no evidence of fraud, or of fraudulent concealment by the respondent. Under arts. 1274 to 1280 of the Revised Statutes, he was the only one entitled to the letters patent in question. On this ground I am of opinion that the action of the Attorney General was rightly dismissed by the Court of Queen's Bench. I also agree that the

(1) M. L. R. 4 Q. B. 293.

(3) 1 Dor. Q. B. 305.

(2) Q. R. 1 Q. B. 511.

(4) Q. R. 2 Q. B. 368.

(5) 27 Can. S. C. R. 68.

following remarks of Mr. Justice Ouimet in rendering the judgment of the court

il ne me reste qu'à ajouter que dans l'opinion de cette Cour, le défaut d'offrir à l'appelant le remboursement de ce qu'il a payé à la Couronne pour obtenir les lettres patentes et acquitter les arrérages dus sur le terrain concédé serait également et quand même fatal à la présente action,

1899  
 THE  
 QUEEN  
 v.  
 MONTMINY.  
 ———  
 Taschereau J.

are conclusive, and that, under any circumstances, the plaintiff's action could not be maintained.

If the Attorney General had proceeded under articles 1283 and following of the Revised Statutes, the monies paid by the respondent to the Crown for his letters patent would have been forfeited. But, in a common law action, the Crown is bound by the common law, and the maxim that "*il n'est permis à personne de s'enrichir aux dépens d'autrui*," must receive its application here. It is upon that principle that the Court of Queen's Bench held in *Charlebois v. Charlebois* (1), that a plaintiff who asks that a deed of transaction be set aside must offer, with his action, to restore the money he has received as a consideration for the said transaction. Upon the ground only that the plaintiff had not tendered and deposited in court the money she had so received, the appeal in that case was allowed, and her action dismissed. The Superior Court had disposed of that objection by reserving the respondent's recourse to recover back this money. But the Court of Appeal rightly held that it is by his action that a plaintiff under these circumstances has to tender back the money.

In *Filiatrault v. Goldie* (2), the Court of Queen's Bench, upon the same principle, dismissed an action whereby a vendor who had received part of the price of sale, asked to have that sale set aside, but without tendering the amount he had received. The judgment appealed from had ordered the dissolution of the sale

(1) 26 L. C. Jur. 376.

(2) Q. R. 2 Q. B. 368.

1899  
 THE  
 QUEEN  
 v.  
 MONTMINY.  
 ———  
 Taschereau J.  
 ———

upon the plaintiff reimbursing what he had received, but the Court of Queen's Bench reversed that judgment, holding, and rightly holding, that the action in such a case wholly fails if not preceded or accompanied by the tender and deposit of the money received.

The cases of *Lemieux v. Bourassa* (1), and *Cridiford v. Bulmer* (2), have been determined by the same court, upon the same principle.

In fact the jurisprudence is uniform. Not a single case to the contrary has been cited by the appellant. And, as was held in *Filiatrault v. Goldie* (3), a special plea is not necessary to enable a defendant to avail himself of the objection to the plaintiff's right of action upon that ground. A general denegation is sufficient. In fact, where by the declaration the payment to plaintiff appears, the action would be dismissed on demurrer.

The judgment of the majority of the court was delivered by:

GIROUARD J.—Il s'agit de<sup>3</sup> la validité de lettres patentes d'une concession de terre de la Couronne, située dans la paroisse de Saint-Evariste de Forsyth, comté de Beauce, province de Québec. Elles furent octroyées par le département des terres à Québec le 7 juillet 1897, en faveur de l'intimé, qui en fit la demande quelques mois avant. Le procureur-général, à la requête de Louis Napoléon Beaudoin<sup>5</sup> et Louis Théodule Beaudoin, en demande l'annulation, par bref de *scire facias*, alléguant qu'elles ont été émises par erreur et dans l'ignorance d'un fait essentiel caché par l'intimé, contrairement à l'article 1034 de l'ancien code de Procédure reproduit à l'article 1007 du nouveau code. La

(1) 1 Dor. Q. B. 305.

(2) M. L. R. 4 Q. B. 293.

(3) Q. R. 2 Q. B. 368.

cour de première instance (H. C. Pelletier J.) se prononça contre l'intimé, mais ce jugement fut infirmé par la cour d'appel.

En 1862, Cyrille Beaudoin, père, obtient de la couronne un billet de location du lot 15 A. du cadastre du canton de Forsyth. Il est admis qu'il remplit toutes les conditions d'établissement voulues par la loi et les règlements; mais, probablement parce qu'il restait une petite balance à payer sur le prix d'achat, il ne demanda pas de lettres patentes. Après plus de vingt-cinq ans de possession par lui-même et son père, Cyrille Beaudoin fils vend l'immeuble à deux acheteurs différents, d'abord, le 13 février, 1888, à Wenceslas Beaudoin (mais non son parent), l'auteur des requérants, pour \$300, et ensuite le 27 octobre, 1889, à l'intimé, pour \$217. Les deux titres sont notariés, parfaits à leur face et furent dûment enregistrés.

La première vente contient une stipulation de rachat conçue dans ces termes ;

Le vendeur aura, pendant neuf années à compter de ce jour, la jouissance et usufruit de l'immeuble ci-dessus vendu et des bâtisses sus-érigées pourvu qu'il le cultive en bon père de famille; qu'il entretienne les bâtisses en bon état de réparations; qu'il paye les taxes et cotisations municipales, scolaires et autres obligations auxquelles l'immeuble sus-désigné est tenu et obligé, ou pourra être tenu et obligé à l'avenir, de plus qu'il paye au dit sieur Wenceslas Beaudoin, l'intérêt annuel sur la dite somme de trois cents piastres, au taux de huit pour cent par an à compter de ce jour.

En outre, le vendeur se réserve pendant le même délai de neuf années à compter de ce jour, le droit de réméré et de rentrer en la propriété de l'immeuble et bâtisses sus-désignés en remboursant à l'acquéreur Wenceslas Beaudoin, la dite somme de trois cents piastres, avec tous les intérêts dus et échus sur icelle, mais le dit délai de réméré expiré, si le vendeur n'a pas fait le remboursement de la dite somme de trois cents piastres et les intérêts dus sur icelle, *et même si un] mois après l'échéance de chaque année, le vendeur n'a pas payé tous les dits intérêts*, ou encore si le vendeur commet des dégradations sur le dit immeuble et bâtisses sus-érigées, ou les détériore par et de quelque manière que ce soit, alors et dans ces cas, le dit vendeur Cyrille

1899

THE  
QUEEN  
v.

MONTMINY.

Girouard J.

1899

THE  
QUEEN  
v.

MONTMINY.

Girouard J.

Beaudoin sera déchu de son droit de réméré, l'acquéreur demeurera propriétaire incommutable de la dite terre et des bâtisses sus-érigées et pourra entrer en la possession d'icelles. Sans aucune formalité de justice et sans être tenu d'indemniser en quoi que ce soit le dit vendeur.

L'intimé prétend que le titre de Wenceslas Beaudoin est imparfait, en ce qu'il stipule une faculté de rachat ; mais celui de l'intimé également en contient une de cinq ans et il est postérieur, quant à la date et l'enregistrement, à celui des requérants, qui, par conséquent, lui est préférable. Nous avons décidé dans *Salvas v. Vassal* (1) que les ventes à réméré étaient de véritables ventes translatives de la propriété.

L'acte de vente, dont il est question dans la présente cause, va beaucoup plus loin que celui dans *Salvas v. Vassal* (1). Il y est déclaré :

Au cas où l'acquéreur viendra à prendre possession de la dite terre et bâtisses, et que le prix d'icelles serait insuffisant pour rembourser au dit acquéreur la susdite somme de trois cents piastres et tous les intérêts produits par icelles, le dit acquéreur se réserve son recours contre le vendeur pour la balance lui revenant sur la dite somme et les frais faits pour la recouvrer.

Il est loisible aux parties d'apposer à leur contrat telles charges et conditions qui ne sont pas incompatibles avec sa nature. Il est évident que dans l'espèce qui nous occupe, comme presque toujours d'ailleurs, le créancier n'a eu recours à la vente à réméré que pour éviter les longueurs et les frais d'une vente judiciaire et mieux assurer ses avances d'argent ; mais, comme nous le disions dans *Salvas v. Vassal* (1), il n'y a aucune loi qui prohibe ces conventions. Le seul point à constater est de savoir s'il y a eu aliénation. Ici, comme dans *Salvas v. Vassal* (1), l'acte le dit en toutes lettres. La clause par laquelle le vendeur garantit que l'immeuble vaut le prix payé et que la vente en rapportera le montant n'a rien d'incompatible avec la vente.

(1) 27 Can. S. C. R. 68.

Il est vrai que le titre de l'intimé fait mention de celui de Wenceslas Beaudoin comme étant simplement une obligation hypothécaire, mais il lui était facile de se renseigner au Bureau d'Enregistrement; s'il ne l'a pas fait, c'est sa faute et il doit en subir les conséquences.

1899  
 THE  
 QUEEN  
 v.  
 MONTMINY.  
 Girouard J.

Le 7 juillet 1897, l'intimé obtient les lettres patentes, en produisant son titre où celui des requérants apparaît comme simple hypothèque, bien qu'il en connut le véritable caractère, et sans en informer le département des terres. C'était un fait essentiel dont l'ignorance a été la cause de l'émission des lettres patentes, qui doivent, pour cette raison, être révoquées, quand bien même il ne serait pas prouvé que l'intimé a sciemment et frauduleusement caché ce fait essentiel. Il suffit de prouver l'erreur et l'ignorance de ce fait de la part de la Couronne. C. P. C. art. 1007, par. 2. C'est le principe qui a été énoncé par cette cour dans une cause analogue, en interprétation de semblables dispositions qui ont force de loi dans tout le pays. *Fonseca v. The Attorney General of Canada* (1), aux pages 650-651.

Il y a plus dans la présente cause. La mauvaise foi de l'intimé, au moment où il demanda les lettres patentes, est admise par lui même :

Q. Quand est-ce que vous avez su que c'était une vente à réméré et non une hypothèque qui avait été consentie?—R. Je l'ai su que le printemps, quand Cyrille Beaudoin est parti, en mil huit cent quatre vingt-seize (1896).

Q. Quand vous avez su que c'était une vente à réméré, les Lettres Patentes n'étaient pas émises?—R. Non, monsieur.

L'intimé savait même que les requérants n'avaient pas été remboursés des deniers qui leur étaient dûs en vertu de la vente du 13 juillet 1888. Le 16 juillet 1896, il écrit à l'un d'eux qu'il sait qu'ils ont

(1) 17 Can. S. C. R. 612.

1899

THE  
QUEEN

v.  
MONTMINY.  
Girouard J.

une vente à réméré de trois cents piastres. Seriez-vous assez bon d'accepter les trois cents piastres avec les intérêts de trois ans qu'ils m'ont dit n'avaient pas été payés.

En tout et partout, de 1888 à 1892, Cyrille Beaudoin n'avait payé, en quatre versements, que \$155. Le 13 juillet 1896, il devait donc huit années d'intérêt, savoir \$192, étant arriéré de plus d'une année d'intérêts, sans parler des taxes municipales, des cotisations scolaires, et des répartitions pour la construction de l'église, payées par les requérants. Cyrille Beaudoin était alors en défaut; et un mois après le 13 juillet 1896, et même en 1895, aux termes de l'acte, il était déchu de l'exercice de la faculté de réméré qu'il y avait stipulée. L'intimé, qui est aux droits de Cyrille Beaudoin (C. C. art. 1553), ne pouvait donc pas demander en 1897 à être reconnu le propriétaire incommutable de l'immeuble en question.

Ce qui démontre davantage la mauvaise foi de l'intimé, c'est la production qu'il fit au département des terres d'un certificat du garde-forestier qu'il avait occupé le lot en question "depuis dix-huit ans," tandis qu'il est en preuve, admise par lui même, qu'il ne fut jamais en possession et qu'il n'en paya jamais les taxes et redevances, qui furent soldées par Cyrille Beaudoin ou les requérants

L'intimé invoque les articles 1279 et suivants des Statuts Révisés de la province de Québec, concernant les registres du département des terres et l'effet des transports qui y sont inscrits. Mais ces dispositions n'ont pas l'effet de faire disparaître celles du Code de Procédure concernant l'annulation des lettres patentes, qui demeurent en pleine force. Si le transport dans le registre du département a eu lieu "par erreur et dans l'ignorance de quelque fait essentiel," ou dans aucune des circonstances prévues en l'article 1007 du Code de Procédure Civile, il n'aura aucun effet.

Enfin, l'intimé prétend que la présente action ne peut être maintenue, parce que la Couronne ne lui offre pas le remboursement de ce qu'il lui a payé pour obtenir les lettres patentes et acquitter les arrérages dus sur le terrain concédé. Il suffit de répondre que ce moyen n'est pas plaidé, le montant par lui payé n'étant pas même mentionné. D'ailleurs, l'effet immédiat du jugement de cette cour n'est pas de conférer des lettres patentes aux requérants, mais simplement de révoquer celles qui ont été octroyées à l'intimé et de remettre les parties intéressées, fussent elles même étrangères à ce litige, dans le même état où elles étaient auparavant.

Pour ces raisons, nous sommes d'avis d'accorder l'appel et de rétablir le jugement de la Cour Supérieure, avec les dépens devant toutes les cours.

*Appeal allowed with costs.*

Solicitor for the appellant : *J. A. Lane.*

Solicitors for the respondent : *Taschereau & Pacaud.*

1899  
 THE  
 QUEEN  
 v.  
 MONTMINY.  
 Girouard J.