

1896 THE CITY OF QUEBEC (DEFENDANT)..APPELLANT;
 *Oct. 6. AND
 1897 THE NORTH SHORE RAILWAY }
 *Jan. 25. COMPANY (PLAINTIFF)..... } RESPONDENT.
 ON APPEAL FROM THE COURT OF QUEEN'S BENCH FOR
 LOWER CANADA (APPEAL SIDE).

Deed—Construction of—Title to lands—Ambiguous description—Evidence to vary or explain deed—Possession—Conduct of parties—Presumptions from occupation of premises—Arts. 1019, 1238, 1242, 1473, 1599 C. C. —47 Vic. c. 87, s. 3 (D.); 48 & 49 Vic. c. 58, s. 3. (D.)—45 V. c. 20 (Q.).

By a deed made in August, 1882, the appellant ceded to the Government of Quebec, who subsequently conveyed to the respondent, an immovable described as part of lot no. 1937, in St. Peters Ward in the City of Quebec, situated between the streets St. Paul, St. Roch, Henderson and the river St. Charles, with the wharves and buildings thereon erected.

Of the lands which the respondents entered into possession by virtue of said deeds they remained in possession for twelve years without objection to the boundaries. They then brought an action to have it declared that, by the proper construction of the deeds, an additional strip of land and certain wharves were included and intended to be transferred. They contended that the description in the deed was ambiguous, and that Henderson street as a boundary should be construed as meaning Henderson street extended, and they sought to establish their case by the production of certain correspondence which had taken place between the parties prior to the execution of the deed of August, 1882.

Held, reversing the judgment of the Court of Queen's Bench for Lower Canada, the Chief Justice and King J. dissenting, that the words "Henderson Street" as used in the deed must be construed in their plain natural sense as meaning the street of that name actually existing on the ground; that the correspondence was not shown to contain all the negotiations or any finally concluded agreement, and could not be used to contradict or modify the deed which should be read as containing

*PRESENT :—The Chief Justice, and Gwynne, Sedgewick, King and Girouard JJ.

the matured conclusion at which the parties had finally arrived ; that the deed should be interpreted in the light of the conduct of the parties in taking and remaining so long in possession without objection, which raised against them a strong presumption, not only not rebutted but strengthened by the facts in evidence ; and that any doubt or ambiguity in the deed, in the absence of evidence to explain it, should be interpreted against the vendees, and in favour of the vendors.

1896

 THE
 CITY OF
 QUEBEC
 v.
 THE NORTH
 SHORE
 RAILWAY
 COMPANY.

APPEAL from the decision of the Court of Queen's Bench for Lower Canada (appeal side), reversing the judgment of the Superior Court for the District of Quebec, which had dismissed the plaintiff's action with costs.

The questions at issue in this case sufficiently appear by the statements in the judgments reported.

Pelletier Q.C. for the appellant. The property claimed by the respondent is not comprised in the deed of 21st August 1882, between the Quebec Government and the present appellant. We contend that the description means the lot bounded towards the west by St. Roch Street, towards the south by St. Paul Street, towards the east by Henderson Street, and towards the north by the river St. Charles. According to the respondent's construction of the deed the river St. Charles would not be a boundary, and there would not be a boundary given to the lot on the north side. The correspondence does not explain the deed, it merely shows that the parties were not agreed as to what the bargain should be ; the deed alone must be looked at to discover the final arrangements, and the proper interpretation is found in the execution of their intentions by the delivery of the station grounds, Caron wharf, etc., to respondent, and the absence of any change of occupation of the property now in dispute. Each took possession of and continued to occupy their respective portions of the block no. 1937 for over 12 years prior to this suit.

1896
THE
CITY OF
QUEBEC
v.
THE NORTH
SHORE
RAILWAY
COMPANY.
—

It is absurd to interpret the deed as actually including the "Palace Harbour," navigable waters, which the city could not convey in any event for private uses. The act 45 Vic. ch. 20 (Q.), confers no power on the appellant to sell the property claimed. The legislature of Quebec had no right to grant such power. The rights of the appellant over "Palace Harbour" are not rights of proprietorship, but of trust and administration for public purposes, therefore they cannot be compelled to transfer the property.

Should it be held that the property claimed by the respondent is comprised in the deed between the appellant and the government, still the respondent company has no right of action as it is in fact defunct and has ceased to have existence by the accomplishment of the purposes and object for which it was formed (Quebec Act 45 Vic. ch. 20), and all its the property and rights of every kind are now vested in the Canadian Pacific Railway Company by virtue of Dominion Acts 46 Vic. ch. 24, sec. 6 and ch. 54; 47 Vic. ch. 8, sec. 3, 48 & 49 Vic. ch. 58, sec. 3; and 54 & 55 Vic. ch. 11; art. 368 C. C. and the dealings had between the respondent and the Canadian Pacific Railway Company.

Langelier Q. C. for the respondent. The respondent company was not dissolved by the acts mentioned; the effect of the instruments referred to was merely to transfer the stock to persons interested in the Canadian Pacific Railway Company. The North Shore Railway Company has never become subject to any such conditions as would involve dissolution, but still holds title to the lands, notwithstanding the arrangements effected with the Canadian Pacific Railway Company, and is the only proper party to bring the present action. The lands were subject to alienation notwithstanding the public trust involved; see R. S. Q. art. 5164, clauses 3-8.

The deed gives us, as the northern boundary, the main channel of the river St. Charles and all doubt as to the property intended to be surrendered to the government of Quebec is removed by the clear intention of the parties shown by their correspondence immediately preceding and leading up to the execution of the deed. We must regard the deed merely as giving effect to the bargain the parties had already made, through those negotiations. The rules of construction require that we should have recourse to the correspondence to explain so much of the deed as is ambiguous. The correspondence leaves no doubt that the government intended to acquire, and the appellant to transfer, all the Palace Harbour property still owned by the appellant, that is to say, not already transferred either to the Gas Company or to the Government. There is nothing in the correspondence from which one may suspect that the appellant was desirous of reserving any of the property; and that is what the parties intended, unless the deed is clearly to the contrary. Now, not only does it not contain anything contrary but it scarcely admits of any other construction. By the deed, the Government is to have all that is owned by the appellant, down to the river St. Charles, between St. Roch and Henderson Streets. By the construction of the respondent, the Government would not have acquired the property as far as the river St. Charles between these two streets nor any of the wharves, not even such as are admitted to have passed by that title.

The only construction in accord with the correspondence and the balance of the deed, would make the deed to read as follows: "All that belongs to the corporation between St. Paul Street to the south-east, the river St. Charles to the north-west, and Henderson Street continued to the river St. Charles to the north-east." With that description, the respondent is entitled to the two wharves claimed in this case.

1896
 THE
 CITY OF
 QUEBEC
 v.
 THE NORTH
 SHORE
 RAILWAY
 COMPANY.
 —

1896

THE
CITY OF
QUEBEC
v.
THE NORTH
SHORE
RAILWAY
COMPANY.
—

As to the conduct of the parties and actual possession by each of respective parts of the Palace Harbour properties, it is against all rules of evidence to interpret a written instrument by the conduct of the parties; Taylor on Evidence, 9 ed. secs. 1204, 1205; and as a matter of fact, that reasoning would work against the appellant. The appellant allowed respondent to take possession of all the wharves in Palace Harbour, except the two of which we now ask possession, and never protested nor pretended to have reserved any interest or claim in them, thus showing by their conduct in delivering a part of the property north of Henderson street to us, that we were entitled to all their lands and wharves in that quarter.

THE CHIEF JUSTICE.—I am of opinion that there is no error in the judgment of the Court of Queen's Bench which is the subject of this appeal. Upon the point principally insisted upon by the appellant, namely, that the description contained in the notarial deed of the 21st August, 1882, entered into between the Hon. Henry Starnes, the Provincial Commissioner of Railways, and the Mayor of Quebec, included the property sought to be recovered by the respondent in the present action, I am entirely of accord with the Court of Queen's Bench, and concur in the reasons given in the opinion of Mr. Justice Cimon. It is shown by the deposition of Mr. Baillairgé, the City Engineer of Quebec, that the properties in question form, and always formed, part of Palace Harbour (*Havre du Palais*), a lot or parcel of beach ground and premises which by that denomination the Crown had, by letters patent of the 22nd November, 1851, granted to the City of Quebec, and all of which, at the date of the notarial deed before mentioned, remained vested in the city, with the exception of so much as had been

previously expropriated by the Provincial Government for the purposes of the railway, and the portion sold to the Gas Company.

The seventh clause clearly recognises that all the property thus remaining vested in the city was intended to be sold to the Government. This appears conclusively from the words :

En considération de la cession par la dite corporation des revenus du havre du Palais cédés par les présentes.

This so clearly demonstrates what was the intention of the parties that it cannot possibly be controlled by any subsequent ambiguity and inaccuracy in the definition of the boundaries contained in the second paragraph. Without repeating the reasons of the Court of Queen's Bench and the argument in support of them, contained in the able opinion of Mr. Justice Cimon, I may say that I regard those reasons as unanswerable, and adopt them as the grounds of my judgment.

There is nothing in the point that the property in question has under certain contracts entered into between the North Shore Railway Company and the Grand Trunk Railway Company, between the Grand Trunk Railway Company and the Dominion, and between the Government and the Canadian Pacific Railway Company, become vested in the latter company. The first of these contracts, upon which any title in the Canadian Pacific under this pretended cession must depend, does not vest any property belonging to the respondent in the Grand Trunk Company, but merely embodies an agreement that the Grand Trunk shall have the control of the respondent's line of railway, and the direction of the traffic carried on upon it. The respondent was not a party to the subsequent agreements, and therefore is unaffected by those con-

1897
 THE
 CITY OF
 QUEBEC
 v.
 THE NORTH
 SHORE
 RAILWAY
 COMPANY.
 ———
 The Chief
 Justice.
 ———

1897
 THE
 CITY OF
 QUEBEC
 v.
 THE NORTH
 SHORE
 RAILWAY
 COMPANY.
 —
 The Chief
 Justice.
 —

tracts. The legislature merely confirms the several contracts.

The objection that article 2098 of the Civil Code applies is destitute of foundation. The words "without effect" in that article manifestly apply to the registration of subsequent deeds made by the party making the acquisition of property, and not to the cession to him or to the title acquired by him under it. An unregistered deed is perfectly good and valid between the parties, and is only affected by non-registration when the vendor cedes the same property to a subsequent party who registers before the first purchaser has registered his deed.

It is contended in the appellant's factum that the respondents have become extinct as a corporation. There is no proof whatever of this.

The Letters Patent of the 22nd November, 1851, by which the Crown granted Palace Harbour to the City of Quebec, contained a clause prohibiting the alienation of the property granted by the city. Assuming such clause of prohibition to be valid it would not, I think, apply to an alienation such as that contained in the notarial deed of the 21st August, 1882, inasmuch as that was virtually a reconveyance to the Crown itself.

For these reasons I am of opinion the appeal must be dismissed.

GYWNNE J.—The learned counsel for the appellants in his very able argument made two main points in support of the appeal, upon both of which, in my opinion, our judgment must be for the appellant—namely :

1st. That the piece of land to recover possession of which this action is brought is not comprised in the deed of the 21st August, 1882, between the Quebec Government and the appellant; and

2nd. That whatever right, title or interest in the said piece of land, if any, did pass by the said deed to the Quebec Government the same is vested in the Canadian Pacific Railway Company, and the plaintiffs have no right, title or interest therein, nor any claim whatsoever thereto.

The piece of land surrendered by the appellants to the Quebec Government by the deed of the 21st August, 1882, is therein very explicitly described as being *that part of lot no. 1937 in the ward of St. Peter in the City of Quebec, which is situated between the streets, St. Paul, St. Roch, Henderson and the river St. Charles.* A reference to a plan produced in evidence shws that the piece so described is bounded on the west by St. Roch Street, on the south by St. Paul Street, on the east by Henderson Street, and on the north by the river. The language is free from ambiguity that all that was surrendered was that part of the lot of land known as no. 1937 which was within the boundaries above named; the quays and buildings which were erected within those boundaries were also expressed in the deed to be surrendered. The sole question involved in the present appeal is as to the construction to be put upon the words "Henderson Street" as used in the deeds.

The northern limit of Henderson Street was, prior to and at the time of the passing of the deed of 1882, and still is in point of fact, the southern limit of a street or highway in the City of Quebec shown as "Orleans Place." Of a portion of the lot 1937 immediately north of and abutting on the northern limit of Orleans Place a company called the Quebec Gas Company has been seized and possessed by title from the corporation since 1847. In the year 1875 the corporation of the City of Quebec entered into an agreement with the Gas Company for the sale to them of another portion

1897
 ~~~~~  
 THE  
 CITY OF  
 QUEBEC  
 v.  
 THE NORTH  
 SHORE  
 RAILWAY  
 COMPANY.  
 \_\_\_\_\_  
 Gwynne J.  
 \_\_\_\_\_

1897  
 ~~~~~  
 THE
 CITY OF
 QUEBEC
 v.
 THE NORTH
 SHORE
 RAILWAY
 COMPANY.

 Gwynne J.

of the said lot 1937, lying north of and contiguous to the piece of which they were already seized. On the 30th March, 1875, the said company paid the city the sum of \$6,000.00, the purchase money agreed upon for the said piece of land. Many years prior to 1875 the City Corporation had constructed on the beach of the river St. Charles adjoining and along the western, northern and north-eastern limit of the said pieces of land a quay and breakwater extending into the river St. Charles in a north-westerly direction from the northern limit of the said pieces of land. No deed of sale of the piece of land agreed to be sold by the corporation to the company and for which the company paid the purchase money in 1875 appears to have been executed until November, 1887. By an act of the Legislature of the Province of Quebec passed on the 18th of May, 1887 (50 Vic. ch. 57, sec. 22) it was enacted as follows:—

The Mayor of the City of Quebec is hereby authorized to grant and sign, for and on behalf of the corporation, to the Quebec Gas Company a clear and valid title deed for the sale of the land situated in the Palais Market effected in the year 1875 by the said corporation to the Quebec Gas Company, which land the said company has ever since enjoyed, and the price whereof has been paid to the corporation.

On the 26th November, 1887, the Mayor of the City by deed expressed to be made and executed by him under the authority of the said act did sell and assign unto the said Gas Company with guarantee against all troubles the said piece of the said lot no. 1937 so purchased and paid for by the company in 1875, described as being situate on said Orleans Place in the City of Quebec and measuring one hundred and fifty-eight feet and six inches on the south-easterly line, two hundred and sixteen feet and two inches on the north-easterly line, one hundred and seventy-three feet

on the south-westerly line and thirty-six feet and five inches on the north-westerly line.

Now the piece of land for which this action is brought is the quay or wharf and embankment which the appellants had constructed on the beach of the river St. Charles extending from the northern limit of the said Orleans Place in a northerly direction along the westerly and northerly limit of the said pieces of land of which one had been so long in the possession of the Gas Company and the other sold to them in 1875 and extending from the northern limit thereof in a north-westerly direction into the river St. Charles. It is perfectly obvious and this is not disputed that "Henderson" Street as it was known to exist always prior to and at the time of the execution of the deed of August, 1882, did not at any point abut upon or bound the said quay or wharf and embankment or any part thereof. It never extended further north than the southern limit of said Orleans Place. The words "Henderson" Street as used in the deed must be construed in their plain natural sense, as meaning the street of that name as actually existing on the ground, and so construed, the piece of land for which the action is brought is plainly not within the limits which are assigned in the deed as bounding the piece of land thereby surrendered. But the contention of the respondents is, and this contention appears to have been adopted by the Court of Appeal at Quebec, that the deed is to be read as if Henderson Street was extended northerly across Orleans Place and through the pieces of land sold to the Gas Company and beyond the northern limit thereof; so extended it would leave a strip of land purchased by the Gas Company lying between the western limit of Henderson Street so extended and that portion of the quay or wharf for which this action is brought lying west of and con-

1897
 THE
 CITY OF
 QUEBEC
 v.
 THE NORTH
 SHORE
 RAILWAY
 COMPANY.
 —
 Gwynne J.
 —

1897
THE
CITY OF
QUEBEC
v.
THE NORTH
SHORE
RAILWAY
COMPANY.
Gwynne J.

tiguous to the Gas Company's lands. Such an extension could not in point of fact by possibility be effected except by purchase of sufficient land from the Gas Company for the purpose, and no principle can be urged upon which the deed should be construed as assuming that to be done which could not be done at all without the assent of the Gas Company who were no parties to the deed. The only suggestion upon which this construction is based is that it is necessary for the purpose of giving effect to an intention which is said to be apparent in certain letters which passed between the Quebec Government and the Corporation containing negotiations for the purchase by the Government of the piece of land which they required to be surrendered by the corporation, but these letters contain no stipulation in terms that the piece of land for which this action is brought should be included in the surrender, nor any finally concluded agreement, and we must read the deed as containing the matured conclusion at which the parties to the negotiation contained in the letters had finally arrived. It appears to me, I confess, inconceivable that the corporation after their sales to the Gas Company in 1847 and in 1875, and receipt of the purchase money for land which it is but natural to assume was enhanced in value by the quay wharf and embankment which are the subject of this action, when describing the piece of land surrendered as bounded on one side by Henderson Street could have contemplated that they should be understood as meaning not Henderson Street as it existed on the ground but as extended indefinitely across Orleans Place and through the pieces of land sold to the Gas Company from the southern to and beyond the northern limit thereof. The manner in which the parties to the surrender of 1882 have dealt with the property expressed to be surrendered is strong proof, as observed

by the learned judge in the Superior Court, that the Corporation of Quebec did not intend to surrender nor the Government to acquire the piece of land for which this action is brought.

For these reasons we cannot I think adopt the construction put upon the deed of surrender by the Court of Appeal at Quebec. The appeal therefore must be allowed upon the first of the above grounds as urged by the appellants. While it is therefore unnecessary to determine the second point I think it clear that whatever right, title or interest if any ever was acquired by the plaintiffs in or to the piece of land in question, has by force of the Acts of Parliament referred to in the case passed to and become vested in the Canadian Pacific Railway Company; but as already stated this point is immaterial as the piece of land in question did not pass by and is not included in the deed of surrender.

The appeal must be allowed with costs.

SEDGEWICK J.—I concur in the opinions expressed by my brothers Gwynne and Girouard. I think that the appeal should be allowed with costs for the reasons stated in their written judgments.

KING J.—I dissent and, for the same reasons as the Chief Justice, I am of opinion that the appeal should be dismissed with costs.

GIROUARD J.—L'appelante a soulevé plusieurs questions par cet appel; mais la principale, et la plus importante, est celle de savoir si la propriété revendiquée par l'intimée est comprise dans l'acte d'aliénation du 21 août 1882 consenti devant Mtre A. G. Tourangeau, notaire, par l'appelante au gouvernement de Québec.

Par cet acte, l'appelante

1897
 THE
 CITY OF
 QUEBEC
 v.
 THE NORTH
 SHORE
 RAILWAY
 COMPANY.
 Gwynne J.

1897
 ~~~~~  
 THE  
 CITY OF  
 QUEBEC  
 v.  
 THE NORTH  
 SHORE  
 RAILWAY  
 COMPANY.  
 ———  
 Girouard J.  
 ———

cède et abandonne au dit gouvernement tous les droits de propriété et autres qu'elle a et peut avoir sur cette partie de l'immeuble maintenant connu et désigné sur les plan et livre officiels de renvoi du cadastre pour le quartier Saint-Pierre de la dite cité de Québec, sous le numéro (1937) dix-neuf cent trente-sept, située entre les rues Saint-Paul, Saint-Roch, Henderson et la rivière Saint-Charles, *avec les quais et bâtisses sus érigés*, le dit gouvernement s'engageant à faire draguer au bout des et entre *les quais du havre du Palais*, et à mettre les quais en bon ordre d'ici au trente novembre mil huit cent quatre-vingt-trois.

Par un autre acte, passé le même jour, devant le même notaire, le gouvernement de Québec céda les dits droits de propriété à l'intimée dans les termes suivants :

Tous les droits de propriété ou autres transportés par la corporation de la cité de Québec au dit gouvernement, en vertu du dit acte de convention, ici sus mentionné, dans ou sur l'immeuble connu et désigné dans le plan du cadastre et dans les livres du quartier Saint-Pierre de la cité de Québec, sous le numéro officiel 1937, situé entre les rues Saint-Paul, Saint-Roch et la rue Henderson et la rivière Saint-Charles, *comprenant les quais et les bâtisses y érigés, avec tous les droits de quaiage, taxes et revenus*, la compagnie du chemin de fer du Nord s'obligeant elle-même à faire creuser le havre *entre les dits quais*, draguer et mettre les dits quais en bon ordre de réparation, entre ce jour et le 30 novembre 1883.

Le havre du Palais était une propriété à l'usage du public dans le port de Québec depuis plus d'un demi-siècle, et par conséquent bien connu en la cité Québec. Elle devait l'être particulièrement de l'intimée, qui en possédait une très grande partie depuis le 4 mars 1882 ; d'ailleurs la loi présume que l'acquéreur a une exacte connaissance de l'immeuble simplement désigné par sa situation et ses confins (1). L'intimée prit donc possession d'une certaine lisière de terre et d'un quai projetant dans la rivière, connu sous le nom de Quai Carron, et d'autres quais bordant la rivière, en vertu des actes du 21 août 1882, et en reçut tous les fruits et revenus jusqu'au 26 juillet 1894, c'est-à-dire, durant

(1) 24 Laurent, no. 187.

près de douze années, lorsque pour la première fois, elle s'aperçoit qu'il lui manque,—

Un quai d'environ trente pieds sur six cents pieds situé à l'ouest du dit lot 1937A et la partie du dit lot 1937 appartenant comme susdit à la dite Compagnie du Gaz de Québec, et un terrain de forme irrégulière et un quai situés au nord et au nord-ouest de la dite partie du lot numéro 1937 appartenant à la dite Compagnie du Gaz de Québec.

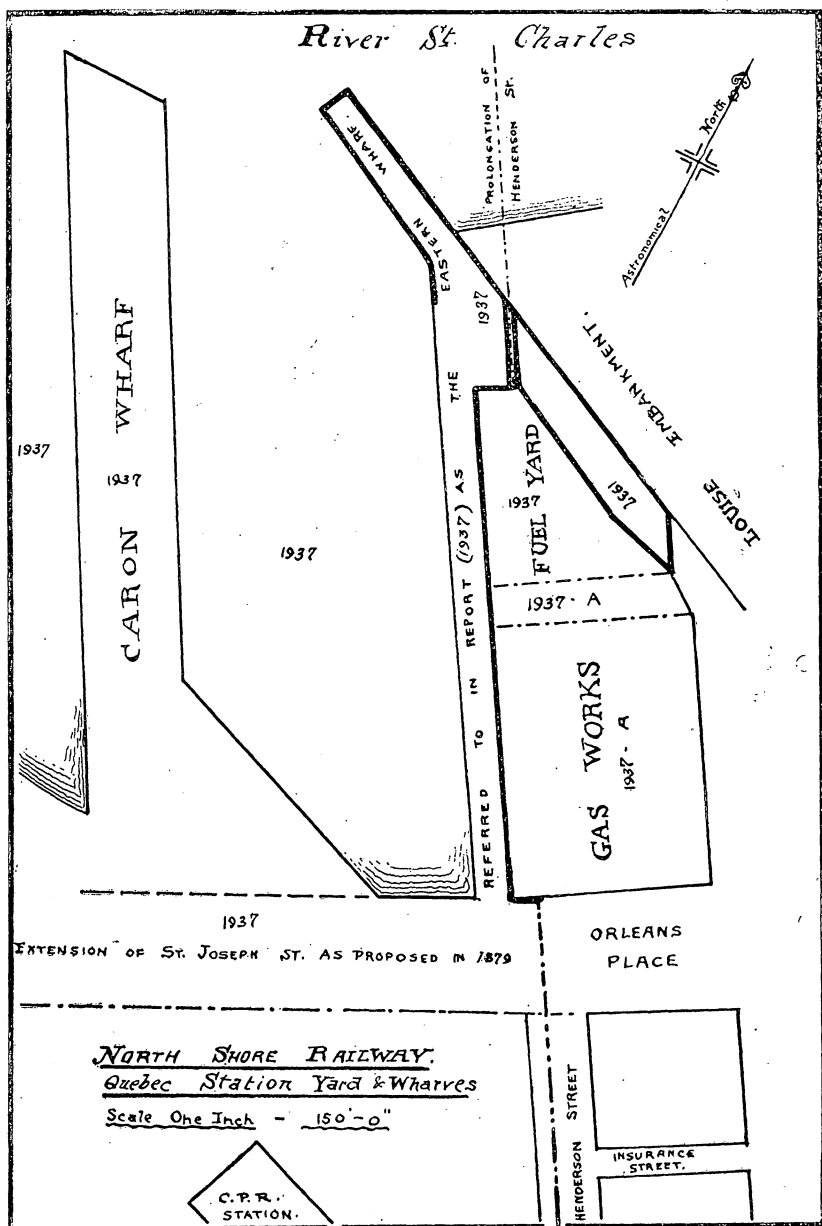
1897  
 ~~~~~  
 THE
 CITY OF
 QUEBEC
 v.
 THE NORTH
 SHORE
 RAILWAY
 COMPANY.

Elle en fait alors demande de livraison et le 14 août 1894, elle intente une action contre l'appelante et demande les dits quais et terrain en faisant partie, ou \$50,000, et de plus \$20,000 pour les revenus du passé.

Girouard J.

Ces quais et terrain sont vulgairement connus sous le nom de "Quais du Gaz," et sont indiqués aux plans produits par l'intimée sous les noms de "Eastern Wharf" et "Breakwater." Le croquis sur la page suivante, extrait des dits plans, montre la situation des lieux qui font l'objet du présent litige.

L'intimée a purement et simplement allégué ses titres et une certaine correspondance antérieure, sans allusion à aucune ambiguïté, omission, ou erreur de description. Aucune demande n'est faite pour corriger l'inexactitude de cette description. Ce n'est qu'à la plaidoirie orale devant le juge que l'omission ou l'ambiguïté apparaît pour la première fois. L'intimée soutient que la correspondance qui a précédé immédiatement les actes du 21 août 1882 fait voir que l'intention des parties était de transférer tout ce qui restait de la propriété du Havre du Palais, avec tous ses quais, et plus particulièrement le Quai Caron et le Quai du Gaz, et qu'à l'aide de cette correspondance, il faut corriger la description notariée, en prolongeant la rue Henderson jusqu'à la rivière Saint-Charles, par une ligne imaginaire à travers une place publique, appelée Place d'Orléans, et la propriété contiguë de la Compagnie du gaz, laquelle ligne est tracée sur les dits plans par l'intimée. L'honorable juge Andrews a été d'opinion que l'ambi-



guité devait s'interpréter contre l'intimée à raison de sa conduite et de son long silence depuis le jour de son acquisition :

Considering that the validity of this contention turns upon the interpretation to be given to the description or designation of the real estate intended to be so conveyed by said deeds ; that is, whether such designation by the metes and bounds therein given does or does not include therein the said wharf ;

Considering that by their conduct the parties have themselves solved the said question ; for that they have—the defendants by retaining and not making delivery of the said wharf and by collecting for all the twelve years which elapsed between the execution of the said deeds and the month prior to the bringing of this suit all the revenues of the said wharf, and the plaintiffs by never during all that time making any claim thereto—interpreted the said ambiguous designation or description in said deeds as not including the said wharf, &c.

La Cour d'Appel, composée de Blanchet et Hall JJ., et Bourgeois et Cimon JJ., *ad hoc*, a recherché l'intention des parties dans la correspondance antérieure à l'acte notarié, et infirmé le jugement de la Cour Supérieure :

Considérant que ces quais et ce terrain, tel que ci-dessus décrits, se trouvent compris dans la cession que l'intimée a faite au gouvernement de Québec le 21 août 1882, par acte devant M^{re} Tourangeau, notaire, et que le dit gouvernement a ensuite le même jour, par acte devant le même notaire, faite à l'appelante, etc.

M. le juge Cimon, qui a prononcé le jugement de la Cour, dit :

Cette correspondance antérieure à l'acte notarié—qui constitue une preuve écrite—contient, pour ainsi dire, le mandat que les représentants des parties ont rempli, en signant cet acte du 21 août 1882 ; elle fait voir l'intention commune, véritable des parties, et ce très clairement. Tous les auteurs et la jurisprudence sont d'avis que les écrits antérieurs émanés des parties peuvent être invoqués pour expliquer ou interpréter le contrat, *vide* 25 Demolombe, nos. 8 à 11 (*bis*) ; 16 Laurent, no. 508. D'ailleurs qu'y a-t-il de plus fort que des écrits ?

Or, ce que cette correspondance démontre clairement, c'est que la cité de Québec consentait de céder tout le *havre du Palais*, toutes les propriétés qu'elle avait là, les bâtisses, les quais et aussi tous les revenus du havre du Palais : et le gouvernement ne voulait pas avoir

1897
 THE
 CITY OF
 QUEBEC
 v.
 THE NORTH
 SHORE
 RAILWAY
 COMPANY.
 —
 Girouard J.
 —.

1897
 THE
 CITY OF
 QUEBEC
 v.
 THE NORTH
 SHORE
 RAILWAY
 COMPANY.
 —
 Girouard J.
 —

moins. Il y a spécialement une somme de \$75,000 stipulée pour l'abandon des revenus du havre du Palais.

Je ne puis accepter la manière de voir du savant juge. Les principes qu'il invoque sont incontestables, mais ils ne s'appliquent pas à l'espèce. Je ne puis admettre que la correspondance antérieure suffit pour détruire ou contredire un contrat, ou y suppléer, à moins qu'il ne soit prouvé qu'elle fait partie du contrat, ou du moins qu'elle contient toutes les négociations, et c'est ce que l'intimée n'a pas fait. Si tel était le fait, il lui était facile d'établir que la correspondance produite forme toute la correspondance et toutes les négociations qui ont précédé les actes du 21 août 1882. Sans cette preuve, je ne puis accepter cette correspondance pour juger de l'intention des parties.

S'il y avait erreur ou lacune dans la description de l'immeuble et de ses accessoires, elle aurait dû l'alléguer et la prouver par les moyens ordinaires. Sans cette preuve, je ne me sens pas disposé de mettre de côté le contrat et d'accepter à sa place la correspondance antérieure.

Je dois supposer qu'au dernier moment, les parties ont modifié leur volonté et que l'intention qui doit décider des droits des parties est celle qui est manifestée au contrat.

Nul doute que la correspondance produite démontre que la première intention du gouvernement était d'acquérir tout ce qui restait du havre du Palais, moyennant considération qui, à l'origine, ne me paraît pas avoir été bien comprise. Dans une lettre au maire, à la date du 17 août 1882, M. Würtele, le trésorier de la province, demande à acquérir "tous les droits qu'elle (la Cité) peut avoir sur le havre du Palais, et les propriétés connues sous le nom du Palais," et à payer \$50,000 à la ville "pour l'abandon par celle-ci des revenus provenant du havre du Palais." Le lende-

main, 18 août, le maire répond qu'il consent à la "cession du havre du Palais et des terrains qui l'avoisinent," et il demande \$100,000 "pour retour de l'échange des propriétés du Palais, au lieu de \$50,000 que vous offrez." Le même jour, M. Würtele réplique que les conditions de l'arrangement "seraient définitivement comme suit : Entr'autres de la part de la Cité : "Cession du havre du Palais et des terrains qui l'avoisinent avec les bâtisses y érigées," et "paiement d'une somme de \$75,000 en retour de l'échange des propriétés du Palais, au lieu de \$50,000.

Puis, lorsqu'on arrive à la passation du contrat, trois jours plus tard, le 21 août, ce n'est plus le havre du Palais et tout ce qui en dépend qui sont cédés, mais simplement "tous les droits de propriété et autres qu'elle (la Cité) a et peut avoir," sur cette partie du numéro 1937 du cadastre, "située entre les rues Saint-Paul, Saint-Roch, Henderson et la rivière Saint-Charles, avec les quais et bâtisses sus érigés." Le gouvernement s'engagea de payer \$75,000 "en considération de la cession par la dite corporation des revenus du havre du Palais cédés par les présentes."

Les parties avaient évidemment modifié leur intention, et, pour une raison ou une autre qui n'apparaît pas, la cession de la part de la cité était considérablement réduite.

Cette modification à la dernière heure n'a rien d'étonnant; bien au contraire. Durant le cours des négociations qui ont précédé ces actes, de nombreux changements ont été faits. En lisant la section 7 du chapitre 20 de la 45 Victoria, sanctionnée le 27 mai 1882, le gouvernement de Québec avait en vue des modifications importantes à son premier contrat avec la Compagnie du chemin de fer du Nord et la Cité de Québec. Ces modifications devaient être complétées le, ou avant le 27 août suivant, aux termes du statut.

1897
 THE
 CITY OF
 QUEBEC
 v.
 THE NORTH
 SHORE
 RAILWAY
 COMPANY.
 ———
 Girouard J.

1897
 THE
 CITY OF
 QUEBEC
 v.
 THE NORTH
 SHORE
 RAILWAY
 COMPANY.
 ———
 Girouard J.

Le 17 août, M. Würtele ouvre une correspondance officielle avec le maire de Québec ; à la dernière heure, il a pu et a dû consentir à prendre moins de terrain, sans préjudicier aux intérêts du gouvernement qu'il représentait ; car il stipule dans les deux actes du 21 août 1882, que "le présent arrangement est sujet à la ratification du lieutenant-gouverneur en conseil."

Le 18 août, le maire de Québec demandait \$100,000 "pour retour de l'échange des propriétés du Palais, au lieu de \$50,000 que vous offrez." Le même jour, M. Würtele consentait à donner \$75,000 "en retour de l'échange," et il demandait une réponse "au plus tôt." La correspondance produite finit là. Quand l'acte fut signé trois jours après, la cité accepte \$75,000 "en considération de la cession des revenus du havre cédés par les présentes ;" et elle réduit la quantité des propriétés qui lui étaient d'abord demandées. Ce ne sont plus toutes les propriétés du Palais, mais seulement cette partie qui est décrite dans l'acte, qu'il aurait été si simple de décrire comme, dans la correspondance, si telle était encore l'intention des parties, savoir : tous les droits de propriété et autres de la Cité dans le havre du Palais avec le numéro du cadastre.

Mais il y a plus. Le 18 août 1882, M. le maire est autorisé à conclure avec le gouvernement. Cette autorisation est par résolution du conseil de la ville de Québec, comme suit :—

Résolu,—Que Son Honneur le Maire soit, et il est par la présente autorisé à conclure avec le gouvernement un arrangement de ses réclamations contre la corporation, découlant principalement de la souscription de la cité au fonds capital du Chemin de fer du Nord, et de la corporation contre le gouvernement, le tout aux conditions incorporées dans le rapport du comité des finances qui vient d'être unanimement adopté par le conseil

et précède immédiatement l'acte du 21 août, qui en fait une mention expresse. Or, cette résolution ne dit pas que l'acte sera fait conformément à la correspondance

du 17 et du 18 août entre le maire et le trésorier de la province, mais "aux conditions incorporées dans le rapport du comité des finances qui vient d'être unanimement adopté par le conseil." Quelles sont ces conditions? Sont-ce celles mentionnées dans la correspondance antérieure? Le comité a-t-il accepté \$75,000 au lieu de \$100,000 pour le retour des propriétés que les parties se proposaient d'échanger? Ou bien, a-t-il accepté cette réduction de la soulte en considération de la réduction de la propriété à céder? Il est impossible de le dire. L'intimée, dont le devoir était de produire toute pièce essentielle de sa cause, n'a pas produit le rapport du comité des finances; et à défaut de cette preuve, il est impossible, suivant moi, d'aller chercher l'intention des parties ailleurs que dans le contrat.

L'appelante a invoqué l'obligation contractée par le gouvernement de Québec "à faire draguer au bout des et entre les quais du havre du Palais et à mettre les quais en bon ordre, etc.," (et non pas seulement "entre les dits quais," c'est-à-dire, les quais cédés, ainsi que le déclare l'acte consenti par le gouvernement à l'intimée), comme une preuve ou au moins une forte présomption que tous les quais du havre du Palais ne lui étaient pas cédés. Si l'appelante, en effet, ne devait plus jouir d'un seul quai, elle n'avait aucun intérêt particulier à imposer cette condition. Il me semble qu'il y a lieu de présumer que le but de ce dragage était d'augmenter la facilité de la navigation auprès de tous les quais du havre du Palais, afin d'accroître par là les droits de quaiage perceptibles par la Cité sur le quai ou les quais qui lui restaient.

M. le juge Cimon ne peut accepter ce raisonnement.

Il y a, de suite," dit-il, "une réponse péremptoire à cette dernière raison—c'est que l'acte du 21 août 1882, stipule cette somme de \$75,000 en faveur de l'intimée, en considération de la cession par la cité au gouvernement 'des revenus du havre du Palais cédés par les présentes'.

1897
 THE
 CITY OF
 QUEBEC
 v.
 THE NORTH
 SHORE
 RAILWAY
 COMPANY.
 ———
 Girouard J.
 ———

1897
 ~~~~~  
 THE  
 CITY OF  
 QUEBEC  
 v.  
 THE NORTH  
 SHORE  
 RAILWAY  
 COMPANY.  
 ———  
 Girouard J.  
 ———

Oui, des revenus du havre “cédés par les présentes,” c’est-à-dire, tels que définis par la description des propriétés cédées, et non pas des revenus de tout le havre, qui ne sont pas cédés.

Le savant juge continue :

Draguer ‘au bout des quais et entre les quais’—ce n’est donc pas pour accroître les droits de quaiage perceptibles par la cité, puisque l’acte déclare que la cité a cédé ces droits de quaiage au gouvernement moyennant ces \$75,000.

L’acte déclare seulement que les quais des propriétés décrites sont cédés et rien de plus.

L’acte entre le gouvernement et la Compagnie du Chemin de Fer du Nord contient dans la description des expressions qui ne se trouvent pas dans l’acte entre le gouvernement et la cité de Québec, savoir : “avec tous les droits de quaiage, taxes et revenus”. Mais fussent-elles dans ce dernier acte, elles ne peuvent s’entendre que des “droits de quaiage, taxes et revenus,” provenant des propriétés décrites et cédées, c’est-à-dire, tant du quai Caron, qui projette dans la rivière, que des quais qui bordent la rivière Saint-Charles.

Mais, observe l’intimée, à moins de prolonger la ligne de la rue Henderson, à travers la Place d’Orléans et les immeubles de la Compagnie de Gaz, jusqu’à la rivière Saint-Charles, la propriété cédée ne peut avoir cette rivière pour confin, et la Compagnie du Chemin de Fer du Nord n’a droit à aucun quai, pas même au quai Caron. La question soulevée par l’action de l’intimée n’est pas de savoir si elle a droit à d’autres quais, mais uniquement si le Quai du Gaz est compris dans le contrat, et sur ce point je n’ai aucun doute que ses prétentions sont mal fondées. Si jamais nous avons à nous prononcer sur une action en délimitation ou en bornage, ce sera alors le temps de définir les bornes de l’immeuble. Cependant, je ne vois pas que cette déli-

mitation puisse présenter des difficultés sérieuses. On ne devra pas tirer une ligne droite de l'extrémité de la rue Henderson près de la Place d'Orléans à la rue Saint-Roch. La rivière Saint-Charles doit être l'une des limites de la propriété et là où elle l'arrose au point le plus rapproché de la rue Henderson, là cette limite commence et se continue le long de la grève, jusqu'à la rue Saint-Roch, et comprend évidemment le Quai Caron et les autres quais qui bordent la rivière sur tout le parcours de cette limite. Elle ne comprend pas le Quai du Gaz qui touche à la propriété de la Compagnie du Gaz, une construction de ce genre ne pouvant être considérée comme la rivière elle-même qui se trouve couverte et remplie; et si le doute était possible là-dessus, il suffirait de lire le contrat pour se convaincre que, dans l'esprit des parties, les quais et la rivière ne signifient pas la même chose, mais au contraire, sont deux choses distinctes. Je ne puis donc accepter la ligne imaginaire de l'intimée prolongée sur la Place d'Orléans et les propriétés de la Compagnie du Gaz, jusqu'au chenal de la rivière Saint-Charles.

C'est d'ailleurs l'interprétation que les parties ont donnée à l'acte par la prise de possession de l'intimée; et si sa conduite postérieure ne constitue pas un aveu parfait de sa part que son titre exclut le quai du Gaz, elle est suffisante pour établir une forte présomption contre elle, qu'il est libre au juge d'apprécier d'après les circonstances, conformément aux articles 1238 et 1242 du Code Civil. M. le juge Andrews a considéré cette présomption comme concluante contre l'intimée, et à défaut de preuve pour la détruire, mais bien au contraire, en présence des faits et circonstances qui la confirment, je suis de son avis. La règle qu'énonce Demolombe (1), reçoit ici son entière application :

1897  
 THE  
 CITY OF  
 QUEBEC  
 v.  
 THE NORTH  
 SHORE  
 RAILWAY  
 COMPANY  
 ———  
 Girouard J.  
 ———

(1) Vol. 25, no. 38.

1897  
 ~~~~~  
 THE
 CITY OF
 QUEBEC
 v.
 THE NORTH
 SHORE
 RAILWAY
 COMPANY.
 ———
 Girouard J.

Il faut encore mettre au rang des règles les meilleures d'interprétation, quoique notre Code ne la mentionne pas, celle que fournit l'exécution qui a été donnée par les parties de la clause de leur convention, dont le sens est maintenant controversé entre elles.

L'exécution de la clause, c'est l'interprétation vivante et animée !

C'est, en quelque sorte, l'aveu de la partie ! et à moins qu'elle ne prouve que l'exécution, qu'elle y a donnée, a été le résultat d'une erreur, il est logique et équitable qu'elle ne soit pas, en général, admise à revenir contre son propre fait :

Talis enim præsumitur præcessisse titulus, qualis apparet usus et possessio.

Tels sont les termes, dans lesquels on pourrait, d'après Dumoulin, poser notre règle. (Comm. sur la Cout. de Paris, § 68, no. 23 ; comp. Merlin, *Quest. de Droit*, t. II, pp. 232 et 238 ; Toullier, t. III, no. 320 ; D. *Rec. alph.*, vo. *Obligations*. No. 865).

Enfin reste-t-il encore quelque doute, qu'il soit impossible de dissiper ? La règle de droit, énoncée à l'article 1019 de notre Code Civil, devra être notre guide : "Dans le doute, le contrat s'interprète contre celui qui a stipulé, et en faveur de celui qui a contracté l'obligation." En France, en matière de vente ou d'échange, tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur ou l'échangiste qui cède. C. N. art. 1602, 1707. Dans le système de notre Code, art. 1473, 1599, nous suivons les principes ordinaires, ceux énoncés en l'article 1019. Dans cette cause, c'est l'appelante qui a contracté l'obligation de livrer ce qu'elle a vendu ou échangé, et c'est en sa faveur que le doute doit s'interpréter. L'intimée, et dans sa plaidoirie devant nous et dans son factum, admet qu'il y a ambiguïté dans la description de la chose vendue ou échangée.

All the difficulty in the case," dit-elle, "comes from the ambiguous manner the notary, who has drafted the deed of the 21st August 1882, has described the property sold by the appellant to the Government.

Je suis d'avis qu'en l'absence de tout autre moyen de découvrir la vérité, l'ambiguïté doit être interprétée contre l'intimée, et en faveur de l'appelante, et ici je ne crois pas pouvoir mieux conclure qu'en rappelant à

l'intimée ce passage de Demolombe dans ses commentaires sur cette règle d'interprétation :

Je ne comprends pas ; tant pis pour vous ; votre preuve n'est pas faite (1).

Pour toutes ces raisons, et sans me prononcer sur les autres moyens de l'appel, je suis d'opinion de renvoyer la demande de l'intimée et d'infirmier le jugement de la Cour d'Appel, avec dépens devant toutes les cours.

1897
 THE
 CITY OF
 QUEBEC
 v.
 THE NORTH
 SHORE
 RAILWAY
 COMPANY.
 —
 Girouard J.
 —

Appeal allowed with costs.

Solicitor for the appellant : *C. A. P. Pelletier.*

Solicitors for the respondent : *Montambeault, Langelier & Langelier.*

(1) Vol. 25, no. 26.