

1962

LES PETROLES INC. (*Defendant*) . . . . . APPELLANT;\*Oct. 22, 23  
Dec. 17

AND

DAME LORENZO TREMBLAY }  
ET AL. (*Plaintiffs*) . . . . . } RESPONDENTS.ON APPEAL FROM THE COURT OF QUEEN'S BENCH, APPEAL SIDE,  
PROVINCE OF QUEBEC*Contracts—Letting and hiring—Lease of public garage—Misrepresentation as to earnings—Action in annulment—Whether fraud—Whether ratification of contract—Civil Code, arts. 993, 1530.*

During the course of the negotiations which led to the signing of a lease of a public garage, the defendant lessor represented to the plaintiff that the average annual gross earnings of the garage were \$350,000 and that the annual profits varied between \$20,000 and \$25,000. Some seven months later the lessee learned that in fact the garage had shown a loss in each of the previous six years. The lessee instituted this action in annulment on the ground of false representation. The defense pleaded that the representations, if they had been made, were not fraudulent and that in any event the lessee had ratified the contract. The trial judge dismissed the action. This judgment was reversed by the Court of Queen's Bench. The lessor appealed to this Court.

*Held:* The lessee was entitled to annulment of the lease.

The representations which had induced the signing of the lease justified the granting of the annulment. Ratification is never to be presumed. The lessee realized only gradually that he had been defrauded. Once it was established that the lessee had been induced by false representation to sign the lease, the onus was on the defendant to prove ratification. In the circumstances of this case that onus was not discharged. *Lortie v. Bouchard*, [1952] 1 S.C.R. 508, referred to.

APPEAL from a judgment of the Court of Queen's Bench, Appeal Side, Province of Quebec<sup>1</sup>, reversing a judgment of Edge J. Appeal dismissed.

*Pierre Coté*, for the defendant, appellant.

*Jean Turgeon, Q.C.*, and *I. Simard, Q.C.*, for the plaintiffs, respondents.

The judgment of the Court was delivered by

ABBOTT J.:—En juin 1957 l'appelante opérait à Québec depuis plusieurs années, un établissement commercial consistant en un garage, un débit d'essence et un entrepôt de remisage d'automobiles. C'était une exploitation d'assez grande importance.

\*PRESENT: Taschereau, Cartwright, Fauteux, Abbott and Martland JJ.

<sup>1</sup>[1961] Que. Q.B. 856.

Un nommé Lorenzo Tremblay (demandeur, décédé pendant l'instance et maintenant représenté par les intimés comme exécuteurs testamentaires) apprit par les journaux que l'appelante désirait louer cette exploitation dont elle était propriétaire. Il entra en pourparlers avec l'appelante représentée par un préposé du nom de Lefrançois. Ce dernier lui représenta que la moyenne annuelle du volume d'affaires était de \$350,000 et que les profits annuels variaient entre \$20,000 et \$25,000. Toutefois, en dépit de la requête de l'intimé, Lefrançois ne put lui exhiber les livres de comptabilité ni lui fournir de bilan, donnant comme raison que les livres avaient été détruits au cours d'un incendie et que, par ailleurs, tous les renseignements étaient intégrés dans la comptabilité générale de l'appelante et qu'il n'était pas possible d'y avoir accès.

Tremblay se fia aux représentations de Lefrançois et le 26 juin 1957 il signa avec l'appelante un bail pour une période d'un an au montant de \$30,000 payable par mensualités de \$2,500. En plus, le 28 juin 1957 il consentit une hypothèque continue pour garantir ses paiements futurs.

Après avoir pris possession de l'établissement le 1<sup>er</sup> juillet 1957, Tremblay réalisa graduellement que les faits qu'on lui avait représentés paraissaient être loin de la vérité, mais pour s'en assurer davantage il exploita le commerce jusqu'au début de février 1958.

A une date que la preuve ne précise pas, mais qui serait vers janvier 1958, Tremblay apprit que Lefrançois lui avait caché un fait essentiel, à savoir que l'exploitation avait été déficitaire pendant les six dernières années, et par l'entremise de son avocat, il en avisa l'appelante par lettre le 24 janvier 1958.

Au début de mars 1958 Tremblay intenta la présente action en résiliation des contrats ci-dessus mentionnés pour cause de dol et de fausses représentations.

L'appelante a plaidé, en substance, que si les représentations ci-dessus avaient été faites, elles devaient recevoir le sens «d'une simple possibilité de revenus futurs». Elle ajouta que par ses agissements l'intimé avait ratifié le contrat et qu'il s'était plaint tardivement.

La défense fut maintenue par la cour de première instance, qui statua que l'appelante avait simplement exalté la valeur du commerce, qu'elle n'avait employé aucun

1962  
 LES  
 PETROLES  
 INC.  
 v.  
 TREMBLAY  
 et al.  
 —  
 Abbott J.  
 —

1962  
 LES  
 PETROLES  
 INC.  
 v.  
 TREMBLAY  
 et al.  
 Abbott J.

moyen coupable, car «une réticence, même par le silence, n'équivaut pas à l'idée qu'éveille l'expression de manoeuvre». La Cour, de plus, a accueilli la défense fondée sur l'acquiescement au contrat.

L'appel des intimés fut maintenu par un jugement majoritaire<sup>1</sup>, les juges Bissonnette et Badeaux dissidents. Le bail et l'acte d'hypothèque ont été annulés et l'appelante a été condamnée à payer au demandeur une somme de \$7,420.59. Le juge Bissonnette était d'avis qu'il y a eu dol de la part du préposé de l'appelante, mais qu'il y a eu aussi ratification et acquiescement de la part de feu Lorenzo Tremblay. Le juge Badeaux était aussi d'avis que par ses actes et agissements Tremblay a confirmé le contrat.

Les deux questions en litige dans le présent appel sont les suivantes:

1. Y a-t-il eu dol de la part de l'appelante?
2. En dépit du dol, feu Lorenzo Tremblay a-t-il ratifié le contrat?

La Cour d'Appel a décidé que Tremblay n'aurait jamais signé le bail et l'hypothèque ci-dessus relatés, s'il avait su que l'appelante n'avait pu opérer le garage avec profit pendant les six ou sept années précédentes, et que les représentations faites par Lefrançois justifiaient la demande de la résiliation du contrat par Tremblay.

Je suis d'avis que la preuve confirme cette conclusion qui ne doit pas être renversée.

Il reste la question de ratification. Tel qu'indiqué par M. le Juge Hyde dans la Cour du banc de la reine, il est important de reconnaître que cette action n'est pas une action réhabilitaire soumise à la disposition de l'art. 1530 du *Code Civil*, et cette distinction est discutée par mon collègue, M. le Juge Taschereau, dans la cause de *Lortie v. Bouchard*<sup>2</sup>, où il dit:

Je ne crois pas qu'il y ait eu acceptation de l'état de choses par le demandeur, ni que son action soit tardive. Il est entendu, et la jurisprudence reconnaît bien le principe que lorsqu'il s'agit d'une demande en annulation de contrat pour vices cachés de la chose, l'article 1530 C.C. doit trouver son application, et l'action doit nécessairement être instituée *avec diligence raisonnable*. Mais la règle a moins de rigueur quand il s'agit de fausses représentations, et la même célérité n'est pas une condition essentielle à la réussite de l'action.

<sup>1</sup>[1961] Que. Q.B. 856.

<sup>2</sup>[1952] 1 S.C.R. 508 at 518.

Ce n'est que graduellement que Tremblay a réalisé qu'il avait été trompé par le préposé de l'appelante. D'après la preuve, c'est au cours de janvier 1958 que Tremblay a su pour la première fois que les opérations du garage avaient été déficitaires au cours des six années qui précédèrent la signature de son bail. Il est vrai que dans le mois d'octobre Tremblay s'est rendu compte qu'il était incapable de conduire son entreprise avec profit. Il a consulté son avocat qui lui a conseillé de tâcher d'améliorer l'efficacité de son opération. C'est à cette époque qu'il a discuté de l'affaire avec le gérant-général de l'appelante et que celui-ci l'a assuré qu'avec une administration plus efficace il pourrait opérer avec profit.

1962  
 LES  
 PETROLES  
 INC.  
 v.  
 TREMBLAY  
 et al.  
 Abbott J.

La ratification ne se présume jamais et nul n'est présumé renoncer à un droit. Aussitôt qu'il a été établi que Tremblay avait été induit à signer le contrat comme conséquence des fausses représentations faites par le préposé de l'appelante, le fardeau de la preuve reposait sur l'appelante d'établir telle ratification. Dans les circonstances que la preuve révèle, je partage l'opinion exprimée par la majorité de la Cour du banc de la reine que l'appelante n'a pas établi sa défense de ratification et d'acquiescement.

A l'audience la question fut soulevée par la Cour, concernant sa juridiction d'entendre l'appel. Dans son action, Tremblay réclamait des montants s'élevant à un total de \$14,231.97. Le jugement de la Cour du banc de la reine lui a alloué \$7,420.59, mais en tenant compte d'une somme de \$4,269.41 dont Tremblay était redevable à l'appelante ce montant a été déduit par la Cour. Dans les circonstances, l'appelante a fait une motion à cette Cour pour une permission spéciale d'appeler, et cette motion a été accordée sans frais.

Pour les raisons que je viens de donner, aussi bien que pour celles de M. le Juge Hyde, avec qui je suis d'accord, l'appel doit être rejeté avec dépens.

*Appeal dismissed with costs.*

*Attorneys for the defendant, appellant: Pratte, Coté, Tremblay & Déchéne, Quebec.*

*Attorney for the plaintiff, respondent: I. Simard, Quebec.*