

1949
 *May 20, 23
 *June 24.

JEAN PLAMONDON (PLAINTIFF).....APPELLANT;
 AND
 REGINA DIONNE (DEFENDANT).....RESPONDENT.

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

Improvements to immovable property—Proprietor—Possessor—Right of retention—Title—Registration—Arts. 417, 2098 C.C.

An owner, whose title to an immovable property is not registered, has no right under art. 417 c.c. to retain it against the subsequent registered purchaser for payment of the improvements, because art. 417 requires that the improvements be made on somebody else's property and not on one's own property as was the case here.

APPEAL from the judgment of the Court of King's Bench, appeal side, province of Quebec (1), maintaining, St-Jacques and Surveyer (*ad hoc*), J.J. A. dissenting, the decision of the Superior Court, Boulanger J.

André Taschereau K.C. and *Pierre Letarte* for the appellant.

Fernand Choquette K.C. for the respondent.

The CHIEF JUSTICE: J'ai eu l'avantage de prendre connaissance des notes de mon collègue, l'honorable Juge Taschereau, et je m'accorde avec ses raisons, ainsi que ses conclusions, auxquelles je veux seulement ajouter ce qui suit:

Il ne saurait faire de doute que l'entente intervenue entre l'entrepreneur Moreau et l'intimée, jointe à la prise de possession par cette dernière de l'immeuble dont il s'agit dans cette cause, a eu pour effet de transférer à l'intimée la propriété de cet immeuble.

A partir de cette entente, l'intimée possédait l'immeuble en vertu du titre translatif de propriété, qui était définitif en autant que Moreau était concerné.

Moreau, en dépit de son entente avec l'intimée, a subsequmment, le 22 août 1946, vendu le même immeuble à

*PRESENT:—The Chief Justice and Kerwin, Taschereau, Rand and Kellock JJ.

l'appelant, et, cette fois, le titre qu'il lui a consenti avait la forme requise et l'appelant l'a immédiatement fait enregistrer.

1949
 PLAMONDON
 v.
 DIONNE
 Rinfret C.J.

Il s'en est suivi que par application de l'article 2098 du *code civil*, l'appelant qui avait acquis le même immeuble du même vendeur que l'intimée, pour valeur, et dont le titre était enregistré, pouvait opposer son titre à celui de l'intimée. C'est ce qu'ont reconnu à la fois la Cour Supérieure et la Cour du Banc du Roi, (1) en le déclarant propriétaire, à l'encontre de l'intimée, en ordonnant à cette dernière de lui en livrer possession ainsi que de tous les fruits civils en provenant depuis le 20 octobre 1947, date de l'institution de l'action pétitoire intentée par l'appelant.

Cependant, le juge de première instance et la majorité de la Cour du Banc du Roi en Appel ont déclaré que l'intimée avait un droit de rétention sur l'immeuble et qu'elle ne serait tenue d'en remettre la possession à l'appelant que lorsque ce dernier lui aurait remboursé la somme de \$4,440.38, valeur des prétendues améliorations faites par l'intimée sur l'immeuble, avec intérêts sur cette somme depuis la date du jugement. Les honorables Juges St-Jacques et Surveyer (*ad hoc*) étaient dissidents.

Les deux Cours ont appuyé cette dernière déclaration des jugements sur l'article 417 du *code civil*.

Comme mon collègue, l'honorable Juge Taschereau, je suis d'avis que cet article-là ne s'applique pas au cas qui nous occupe.

L'intimée était véritablement propriétaire de l'immeuble sur lequel Moreau a construit pour elle, en vertu de l'entente du 16 juin 1945. Elle ne faisait pas des améliorations sur un immeuble dont elle était seulement possesseur, dans le sens de l'article 417; elle construisait sur son propre terrain. Ce n'est pas à cause d'un vice de titre (qu'elle aurait ignoré) qu'elle est maintenant dépossédée par un acquéreur subséquent (l'appelant) qui a fait enregistrer son titre d'acquisition et qui bénéficie du précepte de l'article 2098. Si cette vente subséquente à l'appelant n'avait pas eu lieu, l'intimée demeurerait propriétaire incontestable à l'égard de Moreau qui, au bureau d'enregistrement, apparaissait comme le propriétaire. Ce dernier n'aurait jamais

(1) Q.R. [1949] K.B. 4.

1949
PLAMONDON
v.
DIONNE
Rinfret C.J.

pu valablement revendiquer l'immeuble de l'intimée. Elle n'a qu'à s'en prendre à elle-même d'avoir négligé à la fois de se faire consentir le contrat définitif qui était prévu dans l'entente qu'elle avait faite avec Moreau, puis de le faire enregistrer. L'appelant, que les deux Cours ont refusé de qualifier de fraude ou de mauvaise foi, a été plus diligent et, par le jugement qui a été rendu, a recueilli le bénéfice de sa diligence à l'encontre de l'intimée.

L'intimée est sans doute la victime de la fraude de Moreau, mais elle se trouve dans la présente situation également à raison de sa négligence à parfaire son titre et à se protéger en le faisant enregistrer.

Nous avons au dossier la liste des impenses qu'elle a réclamées de l'appelant et pour lesquelles le jugement dont est appel lui a reconnu le droit de rétention. Pour la plupart, elles sont antérieures à l'acquisition de l'appelant le 22 août 1946, ce qui voudrait dire qu'elles auraient toutes été faites antérieurement à la vente de Moreau à l'appelant. Par suite, l'appelant en acquérant l'immeuble acquérait également toutes ces impenses, ou améliorations. Les seuls item postérieurs à la vente par Moreau à l'appelant pourraient être celui du 6 décembre "pour vitre et faire poser les feutres en dehors et feutre autour des portes, \$64.66" et celui du 20 décembre, "pour chez Nobec, défautuosité dans le système de chauffage, \$2.50" soit en tout \$67.16.

Même parmi les impenses réclamées et qui auraient été faites à des dates antérieures à l'acquisition de l'appelant, il s'en trouve plusieurs qui ne peuvent pas légalement constituer des impenses; telles que l'achat du terrain, l'assurance sur la propriété, le charbon et les lustres qui, suivant le cas, peuvent être considérés comme des meubles que l'intimée aurait le droit d'enlever de la propriété.

Dans les circonstances, comme le juge de première instance, confirmé par la Cour d'Appel, ordonne dans son jugement que l'une ou l'autre des parties puisse demander une reddition de comptes relative aux fruits et revenus de l'immeuble depuis le 20 octobre 1947, à la date de la remise de possession par l'intimée à l'appelant, nous devons comprendre que cette reddition de comptes entre les parties pourrait établir leurs droits respectifs à cet égard.

Mais, sur cette question de rétention, je partage les vues des deux juges dissidents en appel et de mon collègue, M. le Juge Taschereau. Je suis d'avis que le cas qui nous est présenté ne tombe pas sous le coup de l'article 417 du *code civil*, ni d'ailleurs sous le coup de l'article 412, car, je le répète, le titre de l'intimée n'était pas entaché de vice; il était tout au plus incomplet; et ce qui a entraîné pour l'intimée la perte de son immeuble, c'est le fait que l'appelant a fait enregistrer son titre avant que l'intimée ne l'eut fait elle-même et que, dans ce cas, l'appelant a bénéficié de la propriété conférée par l'article 2098 du *code civil*.

1949
 PLAMONDON
 v.
 DIONNE
 Rinfret C.J.

Sauf donc pour l'intimée de faire valoir les réclamations qu'elle peut avoir, au cours de la reddition de comptes qui a été ordonnée entre les parties, l'appel doit être maintenu sur le seul point qui avait été porté par l'appelant devant la Cour du Banc du Roi en Appel, et qu'il a subséquemment fait valoir devant nous. L'intimée n'a pas droit à la rétention de l'immeuble, et cette partie du jugement qui a été prononcée en sa faveur par le tribunal de première instance et par la majorité de la Cour d'Appel, doit en être retranchée. Pour le reste, le jugement qui a ordonné la remise de possession à l'appelant par l'intimée, sauf aux parties à procéder à se rendre des comptes mutuels, ainsi qu'il est déclaré au jugement, doit suivre son cours et recevoir son plein effet.

En conséquence, l'intimée devra payer les frais de l'appelant dans toutes les Cours.

The judgment of Kerwin, Taschereau, Rand and Kellock JJ. was delivered by

TASCHEREAU, J.—Dans son action, le demandeur allègue que par acte authentique passé devant notaire, le 22 août 1946, il a acquis de Louis Antoine Moreau, entrepreneur de la Cité de Québec, une propriété décrite comme suit:

Cette propriété connue et désignée comme étant les Lots numéros soixante-et-un et soixante-et-deux des subdivisions du lot originaire numéro trente-quatre (61 et 62 de 34) du cadastre officiel pour la paroisse de Notre-Dame de Québec, Banlieue, avec les bâtisses dessus construites, circonstances et dépendances.

Tel que le tout est actuellement et dont l'acquéreur se déclare content et satisfait.

Moreau aurait acquis cet immeuble de la succession Eugène Lamontagne, aux termes d'un acte de vente passé le

1949
 PLAMONDON
 v.
 DIONNE
 Taschereau J.

7 septembre 1945, et enregistré à Québec sous le numéro 298,262. Dans le cours de novembre 1946, le demandeur a averti la défenderesse qu'il s'était porté acquéreur de l'immeuble ci-dessus décrit, et que les locataires occupant les appartements devaient dans l'avenir, lui payer les loyers. Les conclusions de son action sont à l'effet qu'il soit déclaré propriétaire de l'immeuble en question, qu'il a droit à la possession, aux revenus et aux fruits civils provenant dudit immeuble depuis le 1^{er} septembre 1946, et que la défenderesse, en possession de l'immeuble soit condamnée à l'abandonner dans les quinze jours du jugement à intervenir.

L'honorable Juge Boulanger de la Cour Supérieure a maintenu l'action en partie, a déclaré le demandeur, propriétaire de l'immeuble, et lui en a accordé la possession ainsi que tous les fruits civils en provenant, depuis le 20 octobre 1947. Il a déclaré que la défenderesse avait cependant droit à la rétention de l'immeuble, et qu'elle ne serait tenue d'en remettre la possession au demandeur, que sur paiement par ce dernier de la somme de \$4,440.38, valeur des améliorations faites par la défenderesse, le tout avec intérêt de la date du jugement. La Cour d'Appel (1) a confirmé ce jugement, les honorables Juges St-Jacques et Surveyer dissidents.

C'est de ce jugement qu'il y a appel.

Afin de bien comprendre les faits nécessaires à la détermination du présent appel, il est important de remonter à la date du 16 juin 1945. A cette date, L. A. Moreau, un des mis-en-cause, a entrepris de construire pour l'intimée, dans la paroisse du St-Sacrement, dans la Cité de Québec, sur les subdivisions 61 et 62 du lot originaire numéro 34 du cadastre officiel de la paroisse de Notre-Dame de Québec, et dont ledit Moreau était propriétaire, l'ayant acquis de la succession Lamontagne. Le coût total de la maison et du terrain a été fixé à \$12,500.00. Le contrat intervenu entre les parties se lit de la façon suivante:

Québec, 16 juin 1945.

La présente est une entente entre L.-A. Moreau, entrepreneur de 69, 1^{ère} rue, Québec, et Mlle Regina Dionne de 50 rue d'Aiguillon, Québec.

L.-A. Moreau s'engage de construire une maison de 32 x 44 lambrissée en brique, quatre logements, de quatre chambres plus chambre de bain, plancher bois dur—carré de 3"—enduit au plâtre, système de chauffage

eau chaude, buckwheat, la lumière électrique sera incluse mais les lustres seront à la charge du propriétaire mais posés par l'entrepreneur, L.-A. Moreau. Le terrain sera de 50' x 80' sur la rue voisine de l'Hôpital St-Sacrement, en bas du chemin Ste-Foy. Le prix pour le tout est de (\$12,500.00) douze mille cinq cent dollars.

Mlle Dionne paiera \$3,000, dont \$1,000 pour l'achat du terrain, \$500 sur la signature du contrat. Ces logements devront se louer \$50 par mois chacun. En aucun cas Mlle Dionne peut réclamer son argent et L.-A. Moreau se donne 3 mois pour exécuter son désir. Dès la signature du contrat L.-A. Moreau s'engage de commencer la construction de Mlle Dionne immédiatement. Un devis complet sera préparé et soumis à Mlle Dionne pour son approbation. L.-A. Moreau s'engage de négocier un emprunt pour satisfaire les besoins de Mlle R. Dionne.

Ont signé à Québec, ce 16ième jour de juin 1945.

Entrepreneur: L.-A. Moreau,
Propriétaire: Regina Dionne,
N° 50 d'Aiguillon,
Québec.

1949
PLAMONDON
v.
DIONNE

Taschereau J.

Le mis-en-cause Moreau a rempli ses obligations en vertu de ce contrat, a construit la maison et a remis les clefs à l'intimée dans le cours du mois de février 1946, alors qu'elle avait payé la somme de \$4,440.38. Il est arrivé cependant que l'intimé n'a jamais fait enregistrer son titre de propriété, et le 23 août 1946, Moreau qui avait reçu de l'intimée la somme ci-dessus mentionnée, et qui lui avait remis la possession de l'immeuble, l'a vendue à l'appelant pour la somme de \$15,000.00. L'acte de vente a été enregistré au bureau d'enregistrement de la division de Québec, sous le numéro 307,484, et audit acte il est stipulé que l'appelant acquéreur pourra "jouir, faire et disposer de la propriété" à partir de la date de l'exécution du contrat de vente, et qu'il pourra percevoir les loyers depuis le 1^{er} septembre 1946.

Personne n'appelle de cette partie du jugement, déclarant le demandeur-appelant propriétaire, ni de la réserve faite à l'une et l'autre des parties du droit de demander une reddition de comptes relative à la perception des fruits et revenus. Mais l'appelant se plaint de ce que la Cour Supérieure et la Cour d'Appel ont déclaré que l'intimée avait droit de retenir l'immeuble, jusqu'à ce qu'elle soit remboursée de la somme de \$4,440.38. Ce droit de rétention lui serait conféré par l'application de l'article 417 du *Code Civil* qui traite des améliorations faites à un immeuble par un possesseur, et qui se lit ainsi:

417. Lorsque les améliorations ont été faites par un possesseur avec ses matériaux, le droit qu'y peut prétendre le propriétaire du fonds dépend de leur nature et de la bonne ou mauvaise foi de celui qui les a faites.

1949
 PLAMONDON
 v.
 DIONNE

Si elles étaient nécessaires, le propriétaire du fonds ne peut les faire enlever; il doit dans tous les cas en payer le coût, lors même qu'elles n'existent plus, sauf la compensation des fruits perçus, si le possesseur était de mauvaise foi.

Taschereau J.

Si elles n'étaient pas nécessaires et qu'elles aient été faites par le possesseur de bonne foi, le propriétaire est encore tenu de les retenir si elles existent et de payer soit la somme déboursée, soit celle au montant de laquelle la valeur du fonds a été augmentée.

Si, au contraire, le possesseur était de mauvaise foi, le propriétaire peut, à son choix, les retenir en payant ce qu'elles ont coûté ou leur valeur actuelle ou bien lui permettre de les enlever à ses frais, si elles peuvent l'être avec avantage pour ce tiers et sans détériorer le sol; aux cas contraires, les améliorations restent au propriétaire du fonds sans indemnité; le propriétaire peut, dans tous les cas, forcer le possesseur de mauvaise foi à les enlever.

L'intimée prétend qu'ayant été en possession de l'immeuble en question, elle a sur celui-ci un droit de rétention pour les améliorations qu'elle y a faites, aussi longtemps qu'elle ne sera pas remboursée de la somme de \$4,440.38.

Je crois que cette prétention n'est pas fondée.

Les relations juridiques qui ont existé entre Moreau et l'intimée ne sont pas celles d'un propriétaire et d'un possesseur, condition essentielle pour que s'applique l'article 417 du *Code Civil*. Il faut de toute nécessité pour qu'il entre en jeu, que le possesseur ait fait des améliorations sur le terrain *d'autrui*. Or, il me semble clair que ce n'est pas ce qui est arrivé. L'intimée a acquis le terrain de Moreau, et celui-ci s'est engagé à construire pour l'intimée une maison que d'ailleurs il a construite. Le 19 juin 1945, soit trois jours après la signature du contrat, l'intimée a payé la somme de \$1,500.00 en acompte, et le 10 août de la même année, elle a versé un autre montant semblable, en paiement de ce qu'elle devait, et pour le prix du terrain, et en acompte pour le coût de la construction. Elle a aussi fait d'autres versements et d'autres paiements qui ont tous servi à l'érection de la maison, à son chauffage, au peinturage, etc. Elle était indiscutablement propriétaire de cette maison qui a été construite pour elle, ainsi que du terrain. Il est vrai qu'elle avait la possession de l'immeuble, mais c'est la possession ordinaire que tout propriétaire a de son bien. Elle a construit et amélioré sa propre maison, et je ne vois pas comment pourrait s'appliquer l'article 417 du *Code Civil*.

Elle n'a rien amélioré sur le sol *d'autrui*; elle a construit et amélioré sur un sol qui était le sien. Je m'accorde avec M. le Juge St-Jacques qui dit:

1949
 PLAMONDON
 v.
 DIONNE
 ———
 Taschereau J.
 ———

Les mots "possesseurs" et "propriétaire" sont mis en opposition dès le premier paragraphe de cet article qui, à mon avis, se rapporte au cas où un possesseur a fait, avec ses matériaux, des améliorations sur un terrain qui ne lui appartient pas, et il faut, pour que cet article s'applique, que les améliorations aient été faites sur le terrain d'autrui.

Moreau a vendu cet immeuble le 23 août 1946, pour bonne et valable considération, à l'appelant Plamondon, alors qu'il apparaissait comme propriétaire enregistré, et Plamondon a fait enregistrer son acte d'acquisition. L'article 2098 du *Code Civil* dit:

2098. Tout acte entre vifs, transférant la propriété d'un immeuble, doit être enregistré par transcription ou par inscription.

A défaut de tel enregistrement, le titre d'acquisition ne peut être opposé au tiers qui a acquis le même immeuble du même vendeur, pour valeur, et dont le titre est enregistré.

Il s'ensuit nécessairement que le titre de Plamondon est valide, et qu'il peut l'opposer à celui de l'intimée, et il a en conséquence le droit de réclamer l'immeuble et d'en demander la possession, tel que d'ailleurs l'ont décidé et la Cour Supérieure et la Cour d'Appel.

L'appel doit être maintenu avec dépens, et le jugement *a quo* doit être modifié en en retranchant du dispositif, ce qui suit:

déclare que la défenderesse a un droit de rétention sur l'immeuble ci-dessus et qu'elle ne sera tenue d'en remettre la possession au demandeur que lorsque ce dernier lui aura remboursé la somme de \$4,440.38, valeur des améliorations faites par elle sur le susdit immeuble, avec intérêts de la date du jugement; les frais divisés.

L'intimée paiera également les frais et en Cour Supérieure et en Cour d'Appel.

Appeal allowed with costs.

Solicitors for the appellant: *St-Laurent, Taschereau, St-Laurent & Noël.*

Solicitor for the respondent: *Fernand Choquette.*