
{ 1952
 * Mar. 26
 { 1953
 * Feb. 2
 ———

EMMANUEL DULAC (*Plaintiff*) APPELLANT;
 AND
 ODILON NADEAU (*Defendant*) RESPONDENT.

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

Immovable—Removal of building and incorporation with another—Notice of ownership—Promise of sale—Conditional—Tradition and actual possession—Payment of purchase price—Whether Art. 416 C.C. applies—Meaning and scope of word “materials” in Art. 416 C.C.—Arts. 376, 415, 416, 417, 418, 419, 1478, 1487 C.C.

The respondent agreed to sell to R under a promise of sale, accompanied by tradition and actual possession, a certain lot with the buildings thereon. The purchase price was to be paid in two instalments. There was an absolute prohibition to register the promise, and it was further stipulated that the deed of sale would not be signed until payment of the whole purchase price and that the respondent would not be obliged to avail himself of the clause which provided for the nullity of the promise for non-compliance of all the conditions thereof.

Before the first instalment on the purchase price had become due, R sold a house and shed of the buildings thereon to the appellant who, as stipulated between the latter and R, removed them to his own land where he united the house with a second building which he had purchased, and after alterations and improvements of the whole made his residence.

* PRESENT: Rinfret C.J. and Taschereau, Rand, Estey and Fauteux JJ.

The respondent registered a notice of ownership of the building against the appellant's land. The latter took action to have the notice radiated. The trial judge maintained the action on the ground that, by virtue of Art. 1478 C.C., R had become the owner of the building and could, therefore, give title to the Appellant. The Court of Appeal for Quebec reversed that judgment.

1953
 DULAC
 v.
 NADEAU

Held (Taschereau and Fauteux JJ. dissenting), that the appeal should be allowed.

Held: The promise of sale given by the respondent, although accompanied by tradition and actual possession, was not in this case equivalent to a sale (Rinfret C.J. contra and Rand J. expressing no opinion).

Per Rinfret C.J.: The promise of sale was not dependent on any conditions which prevented the application of Art. 1478 C.C. The respondent was not any more the owner at the time of the sale to the appellant. Besides the fact that the respondent was not obliged to avail himself of the clause providing for the nullity of the promise, the sale of the appellant was made before any payment had become due to the respondent. There existed, therefore, at that time no condition to be discharged and the nullity clause could not operate. There was no suspensive condition attached to the promise. What was suspended until the last payment was not the transfer of property but the signing of the deed.

A finding of good faith is a question of fact and, in view of the trial judge's finding that the appellant was in good faith when he purchased from R there was no justification here to set aside such finding.

In this case, the improvements made by the appellant were so extensive that they greatly exceeded the value of the building purchased from R and the respondent could not pretend that he was still the owner by application of Arts. 418 and 419 C.C.

Per Rand J.: Assuming that ownership did not pass to the purchaser from the respondent, the inseverable incorporation of the structure in his house and land gave the appellant, by virtue of Art. 416 C.C., which embodies the general rule of accession, title thereto: the respondent has, therefore, no interest in the appellant's land which could be protected by registration.

Per Estey J.: The terms contained in the promise of sale do not permit of its being classified as a sale within the meaning of Art. 1478 C.C. But by virtue of the law of accession, the appellant became the owner of the house and shed. The act of accession determines the question of ownership and if that act comes, as it did here, within the terms of Art. 416 C.C., the owner of the materials can only recover their value or damages. The construction of the word "materials" in Art. 416 C.C. should not be restricted to the word "movables". As ordinarily used and understood in such a context, the word includes everything movable or immovable, necessary or incidental to the completion of the buildings or works. The word is used here in a broad and comprehensive sense which would include the attachment or incorporation of a small building with a larger one, when the latter is attached to the land. The question of good or bad faith does not affect the appellant's title but may be important in fixing compensation.

1953
 DULAC
 v.
 NADEAU

Per Taschereau and Fauteux JJ. (dissenting): By the terms of the promise of sale, the transfer of property was suspended until all the payments on the purchase price had been made. The seller to the appellant did not have the ownership and that sale, therefore, was null as being the sale of a thing which did not belong to the seller (Art. 1487 C.C.).

There is a presumption *juris et de jure* that the appellant was not in good faith, and even if it could be said that he was, his good faith could not validate his purchase as against the respondent.

The appellant cannot invoke the provisions of Art. 416 C.C. The word "materials" in that article must be taken in its usual sense; it does not include immovables but only those movables which can be classified as materials. It is only by the incorporation to an immovable that the materials lose their nature of movable to acquire that of the immovable. The respondent's house, after its removal to the appellant's land, did not constitute "materials". Moreover, that building was clearly an immovable by nature before it was moved (Art. 376 C.C.) and its severance and re-attachment to the soil of the appellant did not affect or change its immovable character.

As a privilege or hypothec can be registered against a building without affecting the land, the respondent could, as he did, validly protect his ownership by registration.

APPEAL from the judgment of the Court of Queen's Bench, appeal side, province of Quebec (1), reversing the judgment of the Superior Court in an action for radiation of a notice of ownership.

Rosaire Beaudoin, Q.C., for the appellant.

Guy Hudon, Q.C., for the respondent.

The CHIEF JUSTICE: En cette cause il y a conflit entre le juge de première instance et la Cour du Banc du Roi, siégeant en appel (1), sur un point qui me paraît essentiel.

L'intimé a fait enregistrer sur une propriété qui, au bureau d'enregistrement, apparaît au nom de l'appelant, un avis à l'effet qu'une maison d'habitation qui se trouve sur cette propriété lui appartenait (à l'intimé).

L'appelant, par son action, a demandé que cette maison d'habitation soit déclarée lui appartenir et que l'intimé soit tenu de radier l'avis qu'il avait ainsi fait enregistrer.

Il y avait une autre conclusion alternative à l'effet que, si cet avis ne pouvait être radié, l'intimé soit condamné à payer à l'appelant la somme de \$3,500 pour les améliorations qu'il avait faites à la maison; et, sur paiement de cette somme, que l'intimé soit tenu d'enlever la bâtisse du terrain de l'appelant.

Le juge de première instance a jugé que l'appelant avait acquis la maison de bonne foi d'un nommé Pierre Rodrigue qui, d'après lui, en était propriétaire au moment de la vente et qu'il avait payé le prix d'achat; après quoi, qu'il l'avait transportée sur son terrain et qu'il l'avait réparée et incorporée à une autre bâtisse. Il a ajouté qu'il serait impossible, à l'heure actuelle, de diviser les bâtisses et de donner à l'intimé la partie que ce dernier prétend lui appartenir.

Pour arriver à cette conclusion, il fait remarquer qu'en référant au titre de Rodrigue, ce dernier avait une promesse de vente de l'intimé accompagnée de possession actuelle, ce qui, en vertu de l'article 1478 C.C., équivaut à vente.

La Cour du Banc du Roi, au contraire, a été d'avis que l'appelant n'avait pas établi qu'il était propriétaire de la maison d'habitation, parce que son vendeur, Rodrigue, n'y avait lui-même aucun droit "sauf une promesse de vente accordée à certaines conditions qui n'ont pas été remplies". Elle en a conclu que l'intimé était resté propriétaire de la maison d'habitation et qu'il avait donc le droit de faire enregistrer sur l'emplacement où la maison avait été transportée "un avis dénonçant au registrateur et aux tiers son droit de propriété sur cette maison". Elle a donc infirmé le jugement de la Cour Supérieure et a rejeté l'action de l'appelant avec dépens.

Je ne puis en venir à la conclusion que la promesse de vente consentie par l'intimé à Rodrigue était subordonnée à des conditions qui empêchent l'article 1478 C.C. d'avoir son plein effet. Ce qui revient à dire qu'après avoir consenti la promesse de vente l'intimé, au moment où Rodrigue a vendu à l'appelant, n'était plus le propriétaire.

Personne ne conteste que Rodrigue a vendu à l'appelant; et l'intimé ne peut réussir que s'il établit qu'à ce moment-là Rodrigue n'avait pas encore acquis la maison d'habitation dont il s'agit.

Si nous référons à la promesse de vente de l'intimé à Rodrigue, en date du 24 juillet 1947, on y constate que l'intimé a promis de vendre à Rodrigue, qui s'est obligé d'acheter, la terre qu'il avait acquise le jour même d'un M. Lucien Desrochers avec les bâtisses y construites. Le prix de vente y était stipulé à \$1,095 que Rodrigue s'est engagé à payer en deux versements: \$150 le 24 juillet 1948 et \$945 le 24 juillet 1949, le tout sans intérêt.

1953
 DULAC
 v.
 NADEAU
 Rinfret C.J.

1953
 DULAC
 v.
 NADEAU
 Rinfret C.J.

La vente par Rodrigue à l'appelant est antérieure à la date où Rodrigue devait faire à l'intimé le premier versement sur le prix de vente. Elle est du 24 mai 1948.

Il est bien dit dans le contrat qu'à défaut par Rodrigue d'acquitter les versements à l'échéance et de se conformer à toutes les conditions stipulées à l'acte, la promesse de vente deviendrait nulle et l'intimé pourrait disposer de la propriété comme il l'entendait, sans indemnité pour les améliorations qui auraient pu avoir été faites sur la propriété, etc.

Mais, en outre qu'il fut expressément convenu que l'intimé n'était pas obligé de se prévaloir de la clause de nullité que je viens de résumer, il faut nécessairement remarquer que la vente par Rodrigue à l'appelant a eu lieu avant que le versement de \$150 devienne dû, soit le 24 juillet 1948. L'intimé a bien déclaré lors de son témoignage, que Rodrigue n'avait rempli aucune des conditions de la vente et entre autres n'avait donné aucun acompte sur le prix d'achat. Mais, la réponse toute naturelle, c'est que, lorsque Rodrigue a vendu à l'appelant, il n'y en avait pas de dû. Il peut être vrai que plus tard Rodrigue n'a pas rempli les conditions, mais ce qui est important c'est de savoir si, au moment de sa vente à l'appelant, il existait des conditions qu'il était appelé à remplir. S'il n'en existait pas, la clause de nullité ne pouvait s'opérer. En plus, comme l'intimé pouvait ne pas s'en prévaloir, au cas même où elle aurait pu opérer, il fallait nécessairement que l'intimé manifestât son intention d'une façon quelconque—ce qu'il n'a pas fait—sans quoi la promesse de vente restait en vigueur et l'intimé avait parfaitement le droit d'en exiger l'exécution par Rodrigue. (Voir *Gagnon v. Lemay* (1), et les précédents y cités.)

Dans cette cause de *Gagnon v. Lemay* la Cour Suprême a décidé unanimement:

Where in a deed of sale or promise of sale, it is stated that such deed would become null and void *ipso facto without mise en demeure* if the buyer failed to make any payment in capital or interest at the specified dates, such stipulation is exclusively in the interest of the seller, who has the right to choose between the rescission of the contract or its execution, the obligation of the buyer remaining absolute and without alternative.

La promesse de vente elle-même suppose que l'intimé, au lieu de la traiter comme devenant nulle *ipso facto* à raison du défaut par Rodrigue de se conformer aux conditions qui y sont stipulées, Nadeau aurait le droit de la traiter, au contraire, comme conservant son plein effet, ainsi que le démontre le paragraphe de cette promesse qui est intitulé: "Recours":

Il est expressément convenu que si M. Nadeau se prévaut de la clause de nullité ci-dessus... etc.

On voit donc qu'indépendamment de la décision de cette Cour dans *Gagnon v. Lemay* les parties elles-mêmes, dans la promesse de vente, ont prévu le cas où M. Nadeau ne se prévaudrait pas de la clause de nullité et alors il se conserve le droit d'exiger que M. Rodrigue se conforme aux obligations qu'il avait assumées dans la promesse de vente.

Il est donc inexact de dire qu'au moment où Rodrigue a vendu à l'appelant la promesse de vente était devenue nulle. Elle était, au contraire, en pleine existence et conservait toute sa vigueur.

L'intimé Nadeau et Rodrigue avaient stipulé que la promesse de vente ne devait pas être enregistrée. L'intimé est donc mal venu à soulever le point que l'appelant n'est pas allé s'informer au bureau d'enregistrement.

En plus, on a voulu voir dans cette promesse de vente une condition suspensive du droit de propriété sous prétexte qu'elle ne prendrait effet que "sur paiement du dernier versement". Mais ce n'est pas la promesse de vente ou la convention entre l'intimé Nadeau et Rodrigue (le 24 juillet 1947) qui était suspendue jusqu'au paiement du dernier versement. La convention elle-même ne dit nullement que Rodrigue ne deviendra propriétaire que lors du paiement du dernier versement. Cette condition se lit: "L'acte de vente se fera sur paiement du dernier versement". Par conséquent, ce n'est pas le lien contractuel qui est suspendu jusqu'au paiement de ce versement, c'est simplement l'acte de vente ou le contrat lui-même.

Je ne saurais interpréter la promesse de vente entre Nadeau et Rodrigue comme contenant une condition suspensive. Le fait même que je viens de faire remarquer, à savoir, que M. Nadeau est parfaitement libre de maintenir cette promesse de vente en vigueur nonobstant que M. Rodrigue n'accomplisse pas les conditions qui y sont stipulées, prouve qu'il ne s'agit pas d'une nullité *ipso facto*.

1953
 }
 DULAC
 v.
 NADEAU
 Rinfret C.J.

1953
 DULAC
 v.
 NADEAU
 Rinfret C.J.

En effet, si M. Nadeau, malgré l'inaccomplissement des conditions par Rodrigue, a la faculté de tenir la promesse de vente comme continuant d'exister et, dès lors, de contraindre Rodrigue à en remplir les obligations, il suit nécessairement que, dans ce cas, Nadeau reste vis-à-vis de Rodrigue tenu de lui consentir l'acte de vente définitif lorsque les conditions en question auront été remplies par Rodrigue.

Dans cette situation, je ne trouve rien au dossier pour empêcher l'article 1478 C.C. de prendre tout son effet. Il y a eu, le 24 juillet 1947, entre l'intimé et Rodrigue une promesse de vente avec tradition et possession actuelle. En effet, Rodrigue en a tellement pris possession qu'il a procédé à couper sur la propriété tous les arbres qui s'y trouvaient; et l'article 1478 C.C. édicte, qu'en pareil cas, la promesse de vente équivaut à vente. C'était là la situation lorsque Rodrigue a vendu à l'appelant et, à mon humble avis, l'intimé a complètement failli de démontrer que l'appelant n'était pas valablement devenu le propriétaire de la maison d'habitation.

Il en résulte que c'est à tort qu'il a prétendu en être resté le propriétaire et qu'il a fait enregistrer son avis à cet effet. L'action de l'appelant était donc bien fondée et le jugement de première instance était justifié.

Qu'ultérieurement à la vente de Rodrigue à l'appelant, Rodrigue ait failli de remplir les obligations qu'il avait assumées dans son contrat avec l'intimé, cela ne saurait donner des droits à l'intimé contre l'appelant qui a acquis la maison d'habitation alors que Rodrigue avait parfaitement le droit d'en disposer. La situation est seulement que, si l'intimé veut maintenant procéder contre Rodrigue, il est libre de le faire, soit en réclamant les paiements prévus dans la promesse de vente, soit en dommages, mais cela ne peut affecter le titre de l'appelant.

Je ne saurais me rendre à l'avis que l'appelant n'était pas de bonne foi lorsqu'il a acquis de Rodrigue la maison en litige.

Cette question a été étudiée en particulier dans un jugement fortement raisonné de l'honorable Juge Carroll, alors qu'il faisait partie de la Cour Supérieure de la province de Québec, dans la cause de "*The St-Lawrence Terminal Company*" v. *Hallé* (1). Ce jugement est rapporté au long en

(1) Q.R. (1907) 16 K.B. 127.

même temps que celui de la Cour du Banc du Roi, qui l'a confirmé. Il suffit d'en reproduire le jugé qui est un bon résumé de la décision rendue par cet honorable juge:

La vente d'un immeuble consentie par celui qui l'occupe sans en être le propriétaire légal, est, pour l'acheteur, un titre au sens de l'art. 412 C.C. Par suite, sa possession en vertu de ce titre peut être de bonne foi, lui assurer, quant à ses améliorations, les droits prévus à l'article 417 C.C. et rendre siens les fruits qu'il perçoit, sans compensation avec remboursement des améliorations, art. 411 C.C.

L'on trouve également sur cette même question un jugement de la Cour Suprême du Canada, rédigé par l'honorable Juge Mignault, parlant au nom de la Cour, qui était unanime (1). Le jugé se lit comme suit:

The purchaser of a thing lost or stolen is in "good faith" within the meaning of art. 1489 C.C., if he honestly believes that the vendor is the owner of the thing lost or stolen. It is not necessary that his good faith be "une bonne foi éclatante", or that his error be an invincible one.

Au cours des raisons du jugement, l'on trouve le paragraphe suivant:

With great respect, I cannot help thinking that the learned trial judge placed the duty of a purchaser of a second hand car on much too high a plane. Good faith does not need to be "une bonne foi éclatante", it suffices that it be an honest belief that the vendor is the owner of the thing sold. Nor if there be an error on the part of the purchaser is it necessary that the error be an invincible one. I do not think the authorities cited by the learned judge should be given that effect, for it would not be justified by the language of the code.

L'article 412 C.C. édicte:

Le possesseur est de bonne foi lorsqu'il possède en vertu d'un titre dont il ignore les vices, ou l'avènement de la cause résolutoire qui y met fin. Cette bonne foi ne cesse néanmoins que du moment où ces vices ou cette cause lui sont dénoncés par interpellation judiciaire.

Et la doctrine est à l'effet que la mauvaise foi ne se présume pas; elle doit être prouvée contre celui dont la possession est établie. La présomption de bonne foi cesse après la demande en revendication. (2 Baudry-Lacantinerie et Chauveau, n. 311; 9 Demolombe, n. 615, 630; 2 Aubry et Rau, 273, paragraphe 206.)

Peu importe que le titre translatif soit nul en la forme ou nul quant au fond même du droit qu'il confère. Ce principe s'entend d'une nullité de droit comme d'une nullité relative par suite de laquelle l'acte serait seulement annulable ou rescindable. (Voir 9 Demolombe, n. 609 et s.; 3 Aubry et Rau, 271, paragraphe 206; 6 Laurent, 218 et s.).

(1) [1926] S.C.R. 129.

1953
 DULAC
 v.
 NADEAU
 Rinfret C.J.

Celui qui possède en vertu d'un titre translatif de propriété, dont il ignore les vices, fait les fruits siens, et ce, sans qu'il y ait à distinguer si sa bonne foi provient d'une erreur de droit, ou d'une erreur de fait. L'erreur de droit peut, aussi bien que l'erreur de fait, n'être pas exclusive de la bonne foi. (Baudry-Lacantinerie et Chauveau, n. 310; 4 Huc, n. 120; Demolombe, loc. cit.; Aubry et Rau, loc. cit.).

Et la question de savoir si une personne est de bonne foi est généralement parlant une question de fait. Or, ici, le juge de première instance a décidé ce fait en faveur de l'appelant. Il dit dans son jugement:

Le demandeur était évidemment de bonne foi. Rodrigue était en possession de la terre où il coupait du bois et le demandeur n'eut aucun doute que Rodrigue était propriétaire.

D'ailleurs si on réfère au titre il avait une promesse de vente et possession actuelle, ce qui équivaut à vente.

Si Rodrigue était propriétaire, le demandeur ayant acheté de bonne foi et ayant payé est devenu propriétaire de la bâtisse.

On remarque que, d'après l'article 412 C.C., sa bonne foi ne pouvait disparaître "que du moment où ces vices (i.e. les vices de son titre) lui sont dénoncés par interpellation judiciaire."

L'intimé a cherché à faire état du fait qu'il serait allé voir l'appelant au cours des travaux que ce dernier faisait sur la maison après qu'il l'eût transportée chez lui. Mais, tout d'abord, la preuve établit que, lors de cette visite, l'intimé n'a pas vu l'appelant; il n'a parlé qu'à une petite fille qui se trouvait à la maison. Plus tard, l'appelant lui-même s'est rendu chez l'intimé pour le rencontrer et de nouveau ils ne se sont pas vus. L'intimé a fait envoyer à l'appelant une lettre ou deux.

L'on peut voir par l'article 412 C.C. que ces démarches ou lettres ne pouvaient avoir pour effet de faire cesser la bonne foi de l'appelant puisque, à cette fin, il ne fallait non moins qu'une dénonciation par interpellation judiciaire.

Cette interpellation judiciaire de la part de l'intimé n'a jamais eu lieu. Il s'est contenté de faire enregistrer un avis dans lequel il prétendait informer que la maison lui appartenait. Cet enregistrement était manifestement inefficace à raison de l'article 412 C.C.

De toute façon, je suis d'avis que l'intimé, en droit, n'a aucun recours contre l'appelant. Son recours est contre Rodrigue qui continue de lui devoir les paiements stipulés dans la promesse de vente qu'il a consentie à Rodrigue, ou, peut-être, une action en dommages contre Rodrigue. Mais l'appelant a justifié son droit d'être déclaré propriétaire, à l'encontre de Nadeau, de la maison que Rodrigue lui a vendue. Il en résulte qu'il avait parfaitement raison en concluant à se faire confirmer ce titre de propriété et de demander que l'intimé fut contraint de faire radier l'avis qu'il avait illégalement fait enregistrer.

Ce sont là toutes les conclusions de l'action de l'appelant. Il n'est pas question de la part de l'intimé, pour le moment du moins, de revendiquer la maison en litige. Par les conclusions de sa défense écrite, il se contente de demander le rejet de l'action de l'appelant.

Mais, il ne saurait être hors d'ordre de considérer quel remède l'intimé pourrait avoir, s'il s'avisait de réclamer la maison—ce qu'il n'a pas fait jusqu'ici.

La preuve démontre que la maison que l'intimé prétend lui appartenir était "complètement pourrie". Après l'avoir transportée sur son terrain, l'appelant a remplacé les fondations et le châssis; il a été obligé d'ôter une grosse moitié des montants; de réparer la couverture complètement à nouveau, c'est-à-dire, d'enlever celle qu'il y avait et d'en mettre une nouvelle; de changer les fenêtres qui ne pouvaient pas être réparées.

Suivant la décision du juge de première instance, après avoir transporté cette maison et l'avoir réparée, il l'avait "incorporée à une autre". Et le juge ajoute: "Il serait impossible à l'heure actuelle de diviser les bâtisses et de donner au défendeur la partie qui lui appartient d'après lui". Cette décision de fait est parfaitement justifiée par la preuve fournie absolument sans contradiction.

Cette preuve établit que les deux maisons, au moment de l'action, étaient "collées ensemble" et que les deux n'en faisaient plus qu'une seule.

Cette maison en litige, au moment de l'achat par l'appelant, était restée inhabitée depuis au moins un an. Elle avait même été endommagée par le feu et tout l'arrière de la couverture avait été brûlé. Les ouvriers qui ont travaillé à la réfection de la maison sont venus rendre des

1953
 DULAC
 v.
 NADEAU
 Rinfret C.J.

1953
 }
 DULAC
 v.
 NADEAU
 ———
 Rinfret C.J.

témoignages qui confirment les faits ci-dessus. Ils jurent qu'il était nécessaire de tout remplacer pour la rendre habitable. Ils ajoutent qu'à la suite des travaux qu'ils y ont faits, elle est devenue une seule maison, un seul tout, et c'est ce qui fait dire au juge de première instance, dans son jugement, qu'il "serait impossible à l'heure actuelle de diviser les bâtisses et de donner au défendeur la partie qui lui appartient d'après lui".

Cette situation fait penser à la livre de chair du "Marchand de Venise", de Shakespeare, et même au jugement de Salomon dans l'affaire où deux femmes réclamaient le même enfant.

On est donc en droit de se demander, pour le cas où l'intimé voudrait se faire remettre sa maison, de quelle façon il pourrait obtenir, à cet égard, un jugement exécutoire. Pour commencer, il lui serait impossible, à l'heure qu'il est, de reprendre possession de la maison dans l'état où elle était sur sa terre. Il ne pourrait pas retrouver la maison pourrie qu'il avait promis de vendre à Rodrigue. Cette maison n'existe plus. Elle a été complètement remplacée par les travaux de l'appelant. En plus, elle est maintenant incorporée à une autre maison dont l'appelant a fait un seul tout.

Il y a donc lieu de se demander de quelle façon opéreraient les prescriptions des articles 413 et suivants du Code Civil.

L'article 413 décrète:

Tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire...

L'article 414:

La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.

L'article 416:

Le propriétaire du sol qui a fait des constructions et ouvrages avec des matériaux qui ne lui appartiennent pas, doit en payer la valeur; il peut aussi être condamné à des dommages-intérêts, s'il y a lieu; mais le propriétaire des matériaux n'a pas droit de les enlever.

L'intimé veut se soustraire à l'effet de l'article qui précède en disant qu'il ne s'agit pas de matériaux, mais d'une maison qui est un immeuble par nature. Il serait intéressant de se demander jusqu'à quel point cette maison pourrie et qui ne tenait plus debout ne pourrait pas être

assimilée à une maison qu'on a démolie; car il est indiscutable qu'une maison démolie cesse d'être immeuble et que les parties en sont devenues meubles.

Mais poursuivons: Si l'on applique l'article 417 C.C., il est clair que les améliorations sur la maison de l'intimé ont été faites par l'appelant avec ses matériaux et que le droit que peut prétendre l'intimé dépend de la nature de ces améliorations ainsi que de la bonne ou mauvaise foi de celui qui les a faites.

Ici, nous avons la décision du juge de première instance que l'appelant était de bonne foi. Nous avons la preuve que les améliorations étaient nécessaires. Donc, toujours d'après l'article 417 C.C., l'intimé ne peut les faire enlever; il doit dans tous les cas en payer le coût, lors même qu'elles n'existeraient plus et sans aucune compensation pour les fruits perçus, s'il y en a eus. Allons plus loin: Si l'appelant eut été de mauvaise foi, tout ce que l'intimé pouvait faire était, à son choix, de retenir les améliorations en payant ce qu'elles ont coûté, ou leur valeur actuelle, ou permettre à l'appelant de les enlever à ses frais, si elles peuvent l'être avec avantage sans détériorer le reste de la maison.

Mais, là encore, l'article 418 C.C. entre en cause. La preuve démontre clairement que les améliorations faites par l'appelant furent tellement considérables et dépassaient à tel point la valeur de la maison de l'intimé (qui fut généralement évaluée à environ deux cents dollars), que l'appelant est parfaitement en droit d'exiger, avant de remettre la maison (si cela est possible), le paiement de la somme de \$3,500 qu'il a dépensée pour la refaire.

Enfin, dans cette dernière alternative, en vertu de l'article 419 C.C., au cas où l'appelant serait tenu de restituer l'immeuble sur lequel il a fait les améliorations, il aurait le droit de le retenir jusqu'à ce que le remboursement lui en soit effectué.

De toute façon, ce que revendiquerait l'intimé ce n'est plus sa maison, mais un immeuble qui a été transformé, incorporé à celui que l'appelant possédait et qui est devenu un autre immeuble complètement.

On voit donc que, si l'intimé a fait enregistrer son avis dans le but de protéger son prétendu droit de reprendre possession de ce qui fut autrefois sa maison, cet avis est absolument inefficace et illégal. Il ne peut prétendre maintenir cet enregistrement.

1953

DULAC

v.

NADEAU

Rinfret C.J.

1953
 }
 DULAC
 v.
 NADEAU
 Rinfret C.J.

S'il a maintenant un recours, à mon humble point de vue, ce n'est pas contre l'appelant, mais contre Rodrigue, soit, je le répète, pour réclamer de Rodrigue les versements du prix de vente que ce dernier s'était engagé à faire, ou en dommages contre Rodrigue pour avoir fait disparaître de sur sa terre la maison sur laquelle Nadeau aurait pu prétendre posséder une garantie pour son prix de vente. Sans compter que ce qui est disparu est seulement la maison elle-même, mais que la terre, en autant que nous le sachions, est restée en la possession de Rodrigue. Je ne vois pas que Nadeau ait le moindre recours contre l'appelant, mais si, toutefois, ce recours existe, ce n'est certainement pas celui de revendiquer la maison, car ce recours est régi par les articles 413 et suivants du Code Civil qui sont analysés plus haut.

Pour ma part, ce n'est pas sur l'application des articles 413, 414, 416 et 417 C.C. que je m'appuierais pour repousser la prétention de l'intimé. Je veux bien envisager la maison de l'intimé comme ayant conservé son caractère d'immeuble par nature sans me croire obligé de discuter l'avis du juge de première instance "qu'il serait impossible, à l'heure actuelle, de diviser les bâtisses et de donner au défendeur la partie qui lui appartient d'après lui"; mais il m'est impossible de voir quelle réponse satisfaisante l'intimé peut faire à l'application des articles 418 et 419 C.C. Admettant sa prétention que, en dépit de sa transformation, sa maison peut encore être considérée comme un immeuble par nature, ce qu'il ne peut éviter c'est que l'appelant a de toute évidence fait sur cette maison des améliorations dont la valeur s'élève à \$3,500.

D'après l'article 418, même si l'appelant, possesseur de la maison, était de mauvaise foi, il est prouvé que "les améliorations qu'il a faites sur cette maison sont tellement considérables et dispendieuses" qu'elles dépassent dans la proportion de dix-sept fois la valeur de la maison réclamée par l'intimé, suivant l'estimation qui en a été faite sans contradiction au cours de l'enquête. Dans ce cas, le tribunal pouvait forcer l'appelant (considéré comme tiers) de retenir l'immeuble auquel l'intimé émet des prétentions en payant la valeur de cet immeuble à l'intimé. Ici, il n'est pas nécessaire pour le tribunal de forcer l'appelant à retenir la maison puisque c'est lui-même qui demande de la retenir.

Enfin, par application de l'article 419, même si l'appelant était tenu de restituer l'immeuble sur lequel il a fait ses améliorations, dont il a droit à tout événement d'être remboursé, il lui serait permis de retenir cet immeuble "jusqu'à ce que le remboursement soit effectué".

1953
 DULAC
 v.
 NADEAU
 Rinfret C.J.

Je répète que, d'après la façon dont le litige a été soumis à la Cour, nous ne sommes pas appelés à nous prononcer là-dessus, mais, d'autre part, comme il est bien dans l'ordre de chercher de quelle façon l'intimé pourrait procéder pour donner suite à la prétention qu'il est encore propriétaire de la maison, il me paraît qu'il est nécessaire de se demander quelles seraient les conséquences d'un jugement qui le déclarerait propriétaire.

L'article 418 s'opposerait à cette déclaration. En plus, en vertu de l'article 419, cette déclaration ne pourrait prendre un caractère absolu, car, il faudrait bien y insérer que, dans l'état de la cause, l'intimé ne pourrait reprendre possession de la maison qu'en payant la somme de \$3,500 et que l'appelant aurait le droit de retenir la maison jusqu'à ce que cette somme lui fût payée.

En tenant compte de la situation et de la valeur de la maison au moment où elle a été transportée sur le terrain de l'appelant, en se rappelant que le prix stipulé dans la promesse de vente par Nadeau à Rodrigue pour tout le terrain, y compris la maison en litige, a été de \$1,095, il serait inconcevable que Nadeau se décidât à payer à l'appelant la somme de \$3,500. La conséquence est que l'appelant garderait la maison même si nous ne pouvions pas en venir à la conclusion que la vente que lui en a consentie Rodrigue l'a véritablement constitué propriétaire.

Passant à un autre point de vue, je ne puis m'empêcher de formuler l'avis que cette stipulation dans des contrats du genre de celui que Nadeau a consenti à Rodrigue, à l'effet que, à défaut par Rodrigue de se conformer aux conditions de la promesse de vente, "cette promesse deviendra nulle... sans aucun remboursement, sans procédures judiciaires, de plein droit", est véritablement inexacte et contradictoire puisque le même contrat comporte expressément que Nadeau a l'option de se prévaloir de la clause de nullité ou de ne pas s'en prévaloir. Je sais bien que c'est une clause qu'on rencontre fréquemment dans les contrats notariés de la province de Québec. A mon avis, elle

1953
 DULAC
 v.
 NADEAU
 Rinfret C.J.

constitue un contresens et c'est bien ce qui ressort du jugement de notre Cour dans la cause de *Gagnon v. Lemay*, à laquelle je réfère au commencement de mes notes. En effet, il est inadmissible que la promesse de vente devienne nulle "de plein droit" si Nadeau, au contraire, conserve la faculté de la tenir pour toujours en vigueur nonobstant que Rodrigue ait failli "de se conformer à toutes les conditions stipulées aux présentes". On ne peut concevoir un contrat qui serait devenu nul et qui, néanmoins, permettrait à Nadeau de forcer Rodrigue à en observer les conditions. Il s'ensuit que cette phrase: "Cette promesse deviendra nulle... sans aucun remboursement, sans procédures judiciaires, de plein droit" doit nécessairement s'entendre (en vue du contexte du contrat) comme voulant dire que, à son gré, Nadeau ne sera pas tenu de l'observer pour l'avenir, si Rodrigue fait défaut d'acquitter ses propres obligations; mais évdemment, dans ce cas, l'on ne peut considérer la promesse comme étant nulle, si Nadeau, comme il s'en est réservé le droit, fait option pour le maintien de cette promesse de vente.

La conséquence de ce qui précède c'est que, d'après le texte même de la promesse de vente, elle ne devient pas nulle de plein droit et elle ne pourra être considérée comme nulle que du moment que Nadeau aura manifesté, à l'encontre de Rodrigue, sa décision de la tenir pour nulle à l'avenir.

Nadeau ne pouvait donc, à mon avis, et comme il a prétendu le faire en faisant enregistrer son avis sur la propriété de Dulac, s'approprier le titre de propriétaire de la maison que Rodrigue a vendue à Dulac. Il lui incombe nécessairement de commencer par faire établir son titre de propriétaire contradictoirement avec Rodrigue. Cette Cour n'a pas le droit de lui attribuer le titre de propriétaire qu'il invoque sans connaître l'attitude de Rodrigue à cet égard. En autant que le fait voir le dossier Rodrigue est bien loin d'admettre que Nadeau est redevenu propriétaire de la maison en litige puisque, dans une lettre qui est produite comme exhibit P-4, et qui porte la date du 24 août 1949, il émet la prétention "qu'il y a eu une entente de prise entre M. Odilon Nadeau et Pierre Rodrigue en vertu de laquelle M. Odilon Nadeau aurait consenti à laisser partir la maison à la condition d'avoir d'autre garantie". Cette lettre est adressée à l'appelant par le

notaire L.-P. Turgeon et elle ajoute: "Ce qui a été fait", ou, en d'autres termes, que cette autre garantie a été donnée.

1953
DULAC
v.
NADEAU

Rinfret C.J.

Mais je viens de faire remarquer que le litige qui nous est soumis ne concerne que la maison qui se trouvait sur la terre faisant l'objet du contrat entre Nadeau et Rodrigue. Le prix de vente par Nadeau à Rodrigue a été fixé à \$1,095. Il s'ensuit que la maison ne représente qu'une très minime partie de l'objet de la vente.

Conformément à la jurisprudence de cette Cour établie dans la cause de *Gagnon v. Lemay (supra)*, et d'ailleurs, en vertu des termes mêmes du contrat entre Nadeau et Rodrigue (ainsi qu'il a été observé plus haut), le lien contractuel entre Nadeau et Rodrigue n'a pas été éteint automatiquement. Au contraire, Nadeau s'y réservait le droit de ne pas se prévaloir de la clause de nullité et, par conséquent, de tenir Rodrigue aux obligations que le contrat comportait pour lui.

Ce contrat est donc toujours en vigueur et il n'appartenait pas à Nadeau de se proclamer unilatéralement propriétaire de la maison, comme il l'a fait dans l'avis qu'il a fait enregistrer et dont l'appelant demande la radiation.

Indépendamment des autres raisons qui militent contre le jugement dont est appel, il reste cet argument péremptoire que les tribunaux ne peuvent pas tenir pour annulé: le contrat entre Nadeau et Rodrigue. Sûrement ils ne peuvent le tenir comme annulé seulement à raison de la maison, dont l'appelant a pris possession, tout en laissant subsister le contrat quant à la terre qui est d'emblée la partie la plus importante de la transaction entre Nadeau et Rodrigue.

Nadeau ne peut demander de prendre pour acquis que la promesse de vente a cessé d'exister à l'égard de la maison sans aucunement tenir compte des effets de cette promesse de vente relativement à la terre.

Il est vrai que, sur réception de la défense de l'intimé Nadeau, Dulac a institué une action en garantie contre Rodrigue pour lui dénoncer cette défense et porter à son attention que Nadeau prétendait être propriétaire de la maison. Rodrigue n'a pas jugé à propos d'intervenir; il a fait défaut sur cette action en garantie et il n'a pas contesté la prétention de Nadeau sur ce point. Cette abstention de

1953
 DULAC
 v.
 NADEAU
 Rinfret C.J.

sa part peut parfaitement s'expliquer par le fait qu'il pouvait considérer la maison en litige comme étant une partie insignifiante de l'objet de la promesse de vente entre Nadeau et lui. Toute la preuve démontre que cette maison ne valait certainement pas la peine de s'engager dans le litige dispendieux qui est maintenant soumis à la Cour Suprême du Canada. A mon humble avis, il eut été beaucoup plus simple pour Nadeau d'exiger de Rodrigue les paiements que comportait la promesse de vente que de faire enregistrer un avis pour affirmer son titre de propriétaire à cette maison.

Mais, puisque litige il y a, il faut bien que cette Cour tranche la question, et, pour ma part, je me déclare incapable dans l'état actuel du dossier d'arriver à la conclusion que Nadeau pouvait, comme il l'a fait, ignorer à la fois Rodrigue et la promesse de vente qu'il lui a consentie et se proclamer propriétaire de la maison sans que nous sachions ce qui est advenu de la promesse de vente. L'action en garantie (sur laquelle d'ailleurs on n'avait nullement attiré notre attention lors de l'audition) engageait un litige entre Dulac et Rodrigue seulement et uniquement à l'égard de la maison. Je ne vois pas comment nous pourrions déclarer que Nadeau est maintenant propriétaire de cette maison sans le faire contradictoirement avec Rodrigue.

Nous n'avons pas à citer ici la jurisprudence constante, et en particulier de la Cour Suprême, à l'effet que l'on ne peut annuler ou déclarer nul un contrat lorsque toutes les parties à ce contrat ne sont pas en cause. Il y a lieu de se demander si, entre Dulac et Nadeau seulement, nous décidions que ce dernier a automatiquement repris le titre de propriété à la maison, quelle serait la situation qui subsisterait entre Nadeau et Rodrigue, principalement à l'égard de la terre.

Tout d'abord, on ne saurait demander aux tribunaux de mettre partiellement de côté un contrat entre deux parties. Il doit être annulé pour le tout ou pas du tout. Mais, en plus, nous le répétons, il ne peut être mis de côté ou tenu pour avoir cessé automatiquement lorsque l'une des parties à ce contrat n'est pas devant la Cour.

A mon humble avis, ce raisonnement est fatal à la cause de l'intimé. Je ne me demande même pas s'il y aurait lieu encore, à l'heure actuelle, d'ordonner la mise-en-cause de

Rodrigue devant la Cour Suprême. Il est évident qu'il faudrait d'abord entendre les objections de Rodrigue à l'encontre d'un ordre de ce genre; mais, ici, je ne vois pas comment Rodrigue ne serait pas en droit de demander, qu'à cette fin, la cause retourne en Cour Supérieure. Il est difficile de croire qu'une procédure de ce genre n'entraînerait pas toute une enquête sur les faits. La Cour Suprême n'a pas été instituée dans ce but.

1953
 DULAC
 v.
 NADEAU
 Rinfret C.J.

En plus, il s'ensuivrait, à tout événement, que l'enregistrement de l'avis par Nadeau était pour le moins prématuré. Il ne pouvait, comme il l'a tenté, s'arroger à lui-même sans contradiction avec Rodrigue un titre de propriété à la maison; et, au surplus, les autres motifs qui militent contre l'intimé seraient quand même suffisants pour faire rejeter l'attitude qu'il a prise.

J'infirmes donc le jugement de la Cour du Banc du Roi et je rétablirais le jugement de la Cour Supérieure, avec dépens, tant dans cette Cour que dans la Cour d'appel.

TASCHEREAU, J. (dissenting):—Pour les raisons données par mon collègue, M. le Juge Fauteux, je suis d'opinion que cet appel doit être rejeté. Je désire cependant souligner brièvement les motifs qui m'amènent à cette conclusion.

Rodrigue détenait de Nadeau une promesse de vente, subordonnée à certaines conditions que d'ailleurs, il n'a jamais remplies. En supposant que quand il a vendu à Dulac les termes ne fussent pas échus, il n'est jamais devenu propriétaire, car la promesse, comme dans le cas qui nous occupe, peut n'être que conditionnée comme la vente elle-même. Alors, s'il y a tradition de la chose, la promesse de vente n'équivaut pas à vente. Il en résulte que Rodrigue a vendu la chose d'autrui, et qu'aucun effet juridique n'a résulté de cette transaction, que je m'exempte de qualifier, entre Rodrigue et Dulac, qui puisse affecter les droits de Nadeau (1487 C.C.).

De plus, l'article 416 C.C. n'a aucune application. A part quelques cas exceptionnels qui ne se rencontrent pas ici, un bâtiment est toujours un immeuble par nature (C.C. 376). Même si la maison de Nadeau a été transportée sur la terre

1953

DULAC
v.
NADEAU

de Dulac, elle n'a pas perdu ce caractère immobilier que la loi lui donne. Vide (*Chaloult v. Bégin* (1); *McAskill v. Richmond* (2); *Laprise v. Morin* (3).

Taschereau J.

On peut peut-être avoir en droit anglais une conception différente de la loi, mais sûrement pas en droit français. Il me semble élémentaire que, quand l'article 416 C.C. stipule que le propriétaire du sol qui construit avec les matériaux d'autrui, en acquiert la propriété, sujet à certaines conditions, cette règle ne s'applique qu'à l'incorporation de matériaux qui sont des biens meubles et non pas à un autre immeuble. C'est la jurisprudence de la province de Québec et l'opinion unanime de tous les commentateurs.

Enfin, il me semble complètement inutile d'ordonner que Rodrigue soit mis en cause. Il a reçu de la part de Dulac une action en garantie formelle, lui enjoignant de défendre le titre qu'il avait consenti, et il n'a pas jugé à propos de comparaître. Ce n'est pas le rôle de cette Cour d'intervenir pour protéger ceux qui, par leur propre négligence, permettent que leurs droits soient mis en péril.

Je confirmerais avec dépens de toutes les cours.

RAND, J.:—The undisputed facts in this appeal establish the incorporation of the structure taken by the appellant from the lands claimed by the respondent in such manner that it could not be removed intact or without substantial damage and a disruption of the entirety in which it is now embodied. On the assumption that ownership had not passed to Rodrigue, the purchaser from the respondent, what, then, is the legal result of the incorporation, and has the respondent a property interest in the appellant's land which may be protected by registration.

The general law of France dealing with such an incorporation of one thing with another is derived from that of the Romans and has been settled since the law of the Twelve Tables. As formulated by Pothier, T. 9, 3rd Ed., cap. 2, sec. 3, art. 3, para. 169 at p. 156,

Lorsque, par mon fait, ou par celui d'une autre personne, une ou plusieurs choses ont été unies à la mienne, de manière qu'elles n'en fassent qu'une seule et même chose, et un seul et même tout, dont ma chose soit la partie principale, et dont les autres ne soient que les parties accessoires, j'acquiers par droit d'accession *vi ac potestate rei meae*, le domaine des choses qui en sont les accessoires...

(1) (1879) 5 Q.L.R. 119.

(2) Q.R. (1903) 23 S.C. 381.

(3) Q.R. (1916) 50 S.C. 11.

What is effected is a transfer by law of the propriété in the accessory to the owner of the principal thing or property, a transfer based upon the fact that the two things, by the unity, constitute a new whole.

It is equally well established that in the incorporation of movable property, with the primary and natural immovable, land, the latter is principal and the thing incorporated accessory.

Art. 416 of the Civil Code embodies the general rule:—

The proprietor of the soil who has constructed buildings or works with materials which do not belong to him, must pay the value thereof; he may also be condemned, to pay damages, if there be any, but the proprietor of the materials has no right to take them away.

but there is no implication that this provision exhausts the subject matter of accession to land. The proposition is stated by Caius thus:—

Quum aliquis in suo loco alienâ materiâ aedificaverit, ipse dominus intelligitur aedificii; eâd. L. 7, s. 10.

(Pothier, p. 157, *supra*.)

Under the old law, (Pothier, *supra*), if the accessory was severable, an action *ad exhibendum* lay by which the owner of the principal could be forced to permit its detachment:—

Demma inclusa auro alieno vel sigillum candelabro, vindicari non potest; sed ut excludatur ad exhibendum agi potest; L. 6, ff. ad exhib.

But to this, by the law of the Twelve Tables, there was excepted the case of erections on land with materials of another. The law in that case did not permit an enforced detachment:— “Tignum alienum aedibus junctum ne solvito:” (Pothier, *supra*). Instead, the owner of the entirety became liable for double the price of the materials; but if, before restitution, the structure was demolished, the owner could recover such of his materials as had resumed their separateness. The early French law followed that of the Roman except, (Pothier, p. 161, *supra*), the double penalty, which, as is seen, is excluded by art. 416.

The same view is expressed by Demolombe, *Traité de la distinction des Biens*, T. 2, paras. 96 et seq; by Aubry & Rau, *Droit Civil Français*, T. 2, arts. 164 and 204, in which the authors say:—

Le propriétaire d'un fond devient, par droit d'accession, propriétaire des plantations, constructions et ouvrages qu'il y a faits, même avec les matériaux d'autrui, et bien qu'il les ait employés de mauvaise foi.

1953
 DULAC
 v.
 NADEAU
 Rand J.

by Laurent, *Droit Civil Français*, T. 6, art. 259: Baudry-Lacantinerie & Chauveau, *Droit Civil*, T. 6, art. 351: Planiol-Ripert, *Traité Élémentaire de Droit Civil*, T. 1, art. 2722: and Fuzier-Herman, *Répertoire du Droit Français*, T. 1, cap. 3, p. 333, articles 112, 113, 114. This last author, agreeing with Aubry & Rau that art. 554, Code Napoléon, makes no distinction between good or bad faith, adds:—

Cette distinction n'a d'intérêt que pour la fixation du chiffre des dommages-intérêts.

and the only bad faith suggested here is based on the failure to examine the title to the land before removing the structure. To the same effect is the general law stated by Dalloz in *Jurisprudence Générale*, T. 38, p. 267, para. 407, in *Nouveau Répertoire*, T. 3, p. 621, arts. 135 and 136, and finally in *Codes Annotés*, art. 581, Code Napoléon, p. 849.

Against this uniform exposition, to which there are special exceptions not relevant here, two objections are urged: first, that the word "materials" in art. 416 is to be construed as embracing only what are at the time movables; and that as the building in this case belonged to the soil of the respondent, its unauthorized severance and re-attachment did not affect its immovable character or its ownership.

The interpretation of the word "materials" must be made in the light of the background of the rule of accession and the consideration which has lain behind it from the beginning, which was and is that, since the person who had been deprived of ordinary property could be fully indemnified in damages, the destruction involved in severance was against public interest. What the word signifies is the substance out of which the artificial addition to the natural immovable of land is made. The word used in the Roman law was "tignum" and it is interesting to observe that Gaius furnishes us with an interpretation of that term:—

Appellatione autem tigni omnes materia esignificantur ex quibus aedificia fiunt,

(Pothier, *supra*, p. 161).

In that sense, everything is *material* which forms part of the resulting whole or entirety, and it makes no difference in what form it may have been at the moment of annexation. Here there was a *de facto* movable, although in

other aspects and for other purposes, such as, for instance, succession, and before reincorporation though after severance, its nature as an immovable might be held to continue.

The second objection appears to be equally unfounded. It is rejected both by the Roman law and by the law of France in relation to plants or trees which, more so than artificial structures, are part of the soil by nature:—

Lorsque la chose qui, par son union avec la mienne sans soudure, en est devenue l'accessoire, y est tellement unie qu'elle n'en est pas séparable, le domaine que j'en acquiers par droit d'accession, *vi ac potestate rei meae*, est un domaine véritable et perpétuel. Tel est celui que j'acquiers de la vigne ou des arbres qui ont été plantés dans mon champ; de la semence dont il a été ensemencé; de ce qui y a été bâti, etc.

The only doubt raised by the commentators is whether the rule of succession operates on the vines and trees before they have taken root. The view of Pothier that it does not is rejected by Demolombe and others. That difference is not material here; but the fact that, constituting as they do, immovables by nature, they become by accession immovable in the soil and ownership of one who has wrongfully taken them from the land of their true owner, renders the case of an artificial structure a fortiori one of accession.

Applying these considerations to this case, they but reinforce the common sense view that, in this seeming conflict between the rules governing immovables and that of accession to the soil, it would violate a basic legal conception to hold that the framework so incorporated in the permanent structure of the appellant retained its character as an immovable related to its original situs and its ownership in the respondent: immovables by nature are bound up with certain fixed space and the attribution of that character to what fills the space when by severance it has been made in fact movable is a constructive predication of law which like every other rule is based on legal policy and becomes modified in circumstances dictating, on the ground of policy, another rule. Any right to damages which, depending upon the proper interpretation of the contract between the respondent and Rodrigue, the former may have against the appellant, is adequate to every requirement of equity and justice.

Conceivably the law might, with propriety, create in favour of the respondent what is known to the English law as a charge—equivalent to a lien—against the land of the

1953
 DULAC
 v.
 NADEAU
 Rand J.

1953
 }
 DULAC
 v.
 NADEAU
 —
 Rand J.
 —

appellant which would be of the nature of a security for the damages suffered: but that is derived from a jurisdiction in and principles of equity which are not recognized by the French law. In any event, it has not been claimed.

Apart from damages, by what remedy is this real right to be enforced? Is it to recover his property physically, even though that involves the partial destruction of the property of both parties? Is it a right of preferential participation in proceeds as in *Chaloult v. Bégin* (1)? Can there be an enforced sale by the court? If the preference arises only when the building may, at the will of the appellant, be sold, would it be affected by its loss or destruction? Would the preference extend to the proceeds of the sale of the land alone? These questions indicate what, to me, is an insuperable objection to the conclusion of the court below.

I would allow the appeal and restore the judgment at trial with costs in this Court and in the Court of Queen's Bench.

ESTREY, J.:—The appellant Dulac in this action asks that he be declared the owner of the property hereinafter described and that the notice filed against the said property by the respondent Nadeau be removed; in the alternative, that the respondent Nadeau be condemned to pay to the appellant Dulac the sum of \$3,500.00 and remove the said buildings from his land.

The respondent Nadeau, on July 24, 1947, sold to Pierre Rodrigue a certain eighty acres with the buildings thereon under an agreement containing such terms that, notwithstanding Rodrigue went immediately into possession, in my view, do not permit of its being classified as a sale within the meaning of Art. 1478 C.C. *Grange v. McLennan* (2).

On May 24, 1948, Rodrigue purported to sell a house and shed of the buildings thereon for \$500.00 to appellant Dulac, which amount the latter paid. It was specifically provided that Dulac would remove the house from the land. This he did by moving it to his own premises. There he united it with a second building which he had purchased

(1) (1879) 5 Q.L.R. 119.

(2) (1885) 9 Can. S.C.R. 385.

from Morin and made such alterations and improvements as to construct a new building distinct from either of the two which had formed the basis therefor.

Rodrigue made no payment under the agreement dated July 24, 1947, and when the respondent Nadeau learned of the removal to, and the incorporation of the house and shed into another building upon Dulac's premises he registered, on October 27, 1949, a notice against the property of the appellant Dulac, claiming that he was still the owner of the buildings Rodrigue purported to sell to Dulac.

Rodrigue, having obtained no title from Nadeau, could not, under his purported sale, convey any title to Dulac. Rodrigue did, however, purport to sell and, in fact, was paid \$500 for the house and shed and, as a consequence, Dulac was permitted to and did take possession. It would appear that Dulac, in utilizing Nadeau's house and shed in the construction of his building as aforesaid, became, by virtue of the law of accession, the owner thereof.

The general principle is stated by Pothier in his Works, Vol. 9, 1st Part, C. 11, S. 111, para. 169:—

Lorsque, par mon fait, ou par celui d'une autre personne, une ou plusieurs choses ont été unies à la mienne, de manière qu'elles n'en fassent qu'une seule et même chose, et un seul et même tout, dont ma chose soit la partie principale, et dont les autres ne soient que les parties accessoires, j'acquies par droit d'accession, *vi ac potestate rei meae*, le domaine des choses qui en sont les accessoires.

Then, under the rules for determining principal and accessory, he gives as part of his first example:—

Lorsque je construis sur mon terrain un bâtiment avec des matériaux qui ne m'appartiennent pas, le domaine de mon terrain me fait acquérir par droit d'accession, *vi ac potestate rei meae*, celui de tous les matériaux que j'y ai employés, comme choses qui en sont accessoires.

Mignault, Vol. 2, p. 494, states:—

Le propriétaire des matériaux employés (ou des arbres plantés) a cessé d'en avoir la propriété. Leur incorporation au sol constitue, en effet, une accession, et l'accession est un mode d'acquérir; c'est donc au propriétaire du sol qu'ils appartiennent désormais. Ils n'existent plus, d'ailleurs, à l'état de matériaux; leur substance est civilement détruite; elle a disparu dans le bâtiment, qui lui-même n'est qu'une partie du sol.

See also Langelier, Cours de Droit Civil, Vol. 2, p. 148.

In Montpetit and Taillefer, Traité de Droit Civil du Québec, Vol. 3, at p. 152, it is stated:—

Cette solution fait échec au droit de propriété, mais le législateur l'a adoptée parce qu'elle était la meilleure en droit et en équité.

1953
 DULAC
 v.
 NADEAU
 Estey J

In the Civil Code Art. 408 provides:—

408. Ownership in a thing whether moveable or immoveable gives the right to all it produces, and to all that is joined to it as an accessory whether naturally or artificially. This right is called the right of accession.

Under the heading “Of the Right of Accession Over What Becomes United and Incorporated With a Thing,” Art. 413 provides:—

413. Whatever becomes united to or incorporated with a thing belongs to the proprietor, according to the rules hereinafter established.

Then Art. 416, under the same heading as Art. 413, and one of the rules referred to in that article, provides:—

416. The proprietor of the soil who has constructed buildings or works with materials, which do not belong to him, must pay the value thereof; he may also be condemned, to pay damages, if there be any, but the proprietor of the materials has no right to take them away.

The word “thing”, as used in Arts. 408 and 413, must be given the same meaning and, therefore, as expressed in Art. 408, includes both movables and immovables. Then the word “whatever”, as used in Art. 413 without limitation, would include anything movable or immovable that might be joined to another movable or immovable.

Under the general provision of Art. 413 the act of accession determines the question of ownership. If that act of accession is one of a type which comes within the terms of Art. 416, this latter provides that the owner of the materials, as Nadeau, “has no right to take them away,” but may recover from Dulac “the value thereof” and, in a proper case, damages. In brief, Art. 416, once an accession of the type there described has taken place, preserves the property and directs compensation.

It is, however, contended that the foregoing Art. 416 does not apply because the house and shed, though transported by Dulac to his own land and there used in the construction of a building, remained throughout an immovable by nature in which Nadeau retained a real right and that he was, therefore, entitled to register the notice, the removal of which is requested in this action.

This contention raises a question as to the scope and meaning of Art. 416 and in particular of whether the word “materials,” as there used, includes both immovables and movables, or movables only. A construction of the word “materials,” that would restrict it to, and, in effect, make

it synonymous with the word "movables" would appear to be unwarranted. As ordinarily used and understood in such a context, the word "materials" includes everything movable or immovable, necessary or incidental to the completion of the buildings or works. The sections immediately preceding, in particular 408 and 413, make it clear that the law of accession is applicable to both movables and immovables. A construction of the word "materials" that would limit or restrict its meaning to movables in Art. 416 would give to one in Nadeau's position compensation under that article if the materials of his used by Dulac were movables, but, if immovables, he would have to find his redress elsewhere. In this connection it is important to note that no other article deals with his position and the detail with which the immediately succeeding articles deal with the various possibilities leads to the conclusion that, had the Legislature intended to so restrict the word "materials," it would have included a further provision specifically covering the use of immovables in the construction of a building.

That the word "materials" should include both movables and immovables is strengthened by a consideration of the principle underlying the law of accession and the prohibition and compensation provided for in Art. 416. This latter article in particular is intended to provide a fair and practical solution of the situation created by an owner who, in constructing a building on his own land, uses materials of another, by providing compensation to the owner of the materials and avoiding the destruction of the immovable. The principle applies with equal force to the use and presence of both movables and immovables.

Moreover, it may be observed that Art. 554 of the Code Napoléon applied to both movables and immovables and the word "materials," as there used, would appear to apply to both. It is significant that when the word "plantations" was omitted from Art. 416 the word "materials" remained, without any qualification whatever. The Legislature, in deleting the word "plantations" but leaving the word "materials," without qualification, evidenced an intention not to affect the meaning of the word "materials," which would then include the shed and buildings herein described upon the basis that they were, at the time of the accession, immovables.

1953
 {
 DULAC
 v.
 NADEAU
 —
 Estey J.
 —

1953
 DULAC
 v.
 NADEAU
 Estey J.

Moreover, this view finds some support in the remarks of certain of the authors which would indicate that in reality land is the only immovable by nature. Langelier, *Cours de Droit Civil*, Vol. 2, p. 101: "On pourrait dire qu'il n'y a d'immeubles par nature, en réalité, que les fonds de terre," and Mignault, *Droit Civil Canadien*, Vol. 2, p. 400: "A proprement parler, les fonds de terre sont, parmi les biens, les seuls qui soient de véritables immeubles par leur nature:" It may be that Mr. Justice Marchand, in *Thif-fault v. Gagnon* (1), had in mind the foregoing remarks of the learned authors where, in the circumstances of that case, he held a shop, sold with the intent of its being moved to another location, should be treated as a movable.

It would appear that having regard to the foregoing, as well as the history and principle underlying the law of accession, that the word "materials" is here used in a broad and comprehensive sense which would include the attachment or incorporation of a small building with a larger one, when the latter is attached to the land.

We were referred to the case of *Leprise v. Morin* (2). There the owner had moved his building attached to a parcel of his own land subject to a hypothec to another parcel of his own land and it was held that, notwithstanding the transfer of the building, it remained subject to the hypothec. That case is quite distinguishable in that it does not involve any question of accession and, therefore, no question under Art. 416.

That the authors, in the main, restrict their discussion under Art. 416 C.C. or 554 C.N. to the use of movables in the construction of a building is but to be expected. In normal circumstances movables only would be used. The case here presented is unusual. While there are statements which would indicate that only movables have been considered, with great respect I do not find any statement that goes so far as to indicate that if a case of immovables were specifically under consideration that the word "materials" would be construed to mean movables only.

Dulac used the house and shed in question and another building, along with other material, in the construction of an entirely different building upon his own land. He valued this other building at \$3,500.00, an amount much in

(1) Q.R. (1934) 72 S.C. 563.

(2) Q.R. (1916) 50 S.C. 11.

excess of the purchase price of the other buildings. In the course of constructing this other building he found it necessary to alter the building received from Rodrigue by providing what he described as a new chassis, a new roof and about half of the uprights, replacing the doors and windows, rebuilding the verandah and shed and finally covering the entire building with a material he described as “de l’imitation de briques”.

In these circumstances there was an accession and thereby the ownership of the building claimed by Nadeau passed to Dulac. It is that act of accession which changes the ownership, as stated by Mackeld, Roman Law, p. 155: “that in virtue of this connection it is regarded as part and parcel of the thing,” or, as Pothier states in the foregoing quotation: “j’acquiers par droit d’accession”. It matters not who the owner may have been previous to the accession, nor, with great respect to those who hold a contrary view, does it matter that the materials may, after the accession, be identified. Moreover, whether a person in the position of Dulac has acted in good or bad faith does not affect his title to the property, but may be important in fixing compensation.

The appeal should be allowed with costs throughout.

FAUTEUX, J. (dissenting):—Les faits donnant lieu à ce litige sont les suivants:

Le 24 juillet 1947, l’intimé Nadeau devenait propriétaire d’un certain lot de terre et de toutes les bâtisses y érigées. Il en paya le prix comptant et l’acte de vente, enregistré dans les quatre jours suivants, demeurait encore, au temps du présent procès, le dernier titre en date apparaissant à l’index aux immeubles. Le même jour, l’intimé et un certain Pierre Rodrigue, faisaient, relativement aux mêmes lot et bâtisses, une convention dont il convient—pour fins de référence—de reproduire et numéroter les clauses essentielles.

1° Monsieur Nadeau promet vendre, avec garantie de ses faits personnels seulement, à M. Rodrigue qui s’oblige d’acheter, la terre qu’il a acquise aujourd’hui, de monsieur Lucien Desrochers, cultivateur de St-Georges de Beauce, autrefois de St-Prosper, par acte devant moi, laquelle fait partie.....avec les bâtisses y construites.....

1953
 }
 DULAC
 v.
 NADEAU
 —
 Estey J.
 —

1953
 DULAC
 v.
 NADEAU
 Fauteux J

2° *La vente se fera* pour le prix de mille quatre vingt quinze dollars que M. Rodrigue paiera en deux versements; cent cinquante dollars le vingt-quatre juillet mil neuf cent quarante-huit et neuf cent quarante-cinq dollars, le vingt-quatre juillet mil neuf cent quarante-neuf, le tout sans intérêt.

3° Cette promesse de vente *ne devra pas être enregistrée* et *l'acte de vente se fera* sur paiement du dernier versement.

4° M. Rodrigue paiera toutes taxes et contributions publiques auxquelles pourrait être tenu ledit Odilon Nadeau; la prime d'assurance que prendra M. Nadeau pour le montant dû, et ses renouvellements s'il y a lieu; il maintiendra les bâtisses en bon état de réparations au moins telles qu'elles sont actuellement; il entretiendra la terre en état de culture comme elle est actuellement au moins.

5° A défaut par M. Rodrigue d'acquitter les versements à l'échéance, et de se conformer à toutes les conditions stipulées aux présentes, tel que convenu, cette promesse deviendra nulle et M. Nadeau disposera de la propriété comme il l'entendra sans indemnité pour les améliorations qui auront pu avoir été faites sur la propriété, sans aucun remboursement, sans procédures judiciaires, de plein droit.

6° Il est expressément convenu que si M. Nadeau se prévaut de la clause de nullité ci-dessus et revend la terre à un prix inférieur à tout ce qu'elle lui coûtera lors de la vente, il aura recours contre Pierre Rodrigue, pour toute la balance qu'il justifiera lui être due; et ledit Pierre Rodrigue s'engage à le rembourser sur demande, se tenant responsable et redevable de telle balance.

Fait à St-Prosper, etc.....

Au temps de l'audition, Rodrigue n'avait encore satisfait à aucune des obligations par lui assumées. Il avait, néanmoins, coupé et pris du bois sur la terre et—fait matériel conduisant à procès—à une date assez imprécise en 1948, il disposait en faveur de l'appelant Dulac, de certaines

bâtisses situées sur ce lot et, ce, suivant les termes d'un écrit sous seing privé se lisant comme suit:

Je, soussigné, Emmanuel Dulac, de St-Prospcr, achète de J.-Pierre Rodrigue commerçant de Beauceville, une maison avec chède à bois située sur le lot porté 9 rang neuf paroisse St-Prospcr et l'enlever d'ici au 1^{er} août 1948 pour le prix et somme de \$500.00 cinq cents piastres payer en argent.

et nous avons signé.

témoin:

J. PIERRE RODRIGUE
FERNAND VEILLEUX
EMMANUEL DULAC.

1953
DULAC
v.
NADEAU
Fauteux J.

C'est sous l'autorité de cette convention avec Rodrigue que l'appelant Dulac s'empare des bâtiments y décrits pour les transporter sur son propre terrain et adjoindre à la maison de Nadeau une autre bâtisse qu'il y transporte subséquemment et, de ce tout, qu'il répare et améliore, faire sa résidence.

L'intimé Nadeau n'apprit que plus tard ces agissements de l'appelant Dulac et de Rodrigue et, ce, à l'occasion d'une démarche faite par lui pour rencontrer son débiteur Rodrigue relativement au défaut d'icelui de satisfaire aux obligations assumées en la promesse de vente précitée. Vainement l'intimé Nadeau chercha-t-il aussi à rencontrer l'appelant Dulac pour établir et faire valoir ses droits sur ses bâtiments. Il enregistra donc, sur l'emplacement où l'appelant Dulac l'y avait transporté, un avis dénonçant à toutes fins son droit de propriété sur sa "maison d'habitation". C'est l'enregistrement de cet avis qui déclencha les procédures judiciaires.

Par son action, l'appelant, alléguant la vente de cette bâtisse à lui consentie par Rodrigue, ainsi que les réparations et améliorations ci-dessus indiquées, demande que son terrain et sa maison d'habitation "soient déclarés lui appartenir franc et quitte de tous droits quelconques en faveur" de l'intimé; que ce dernier soit condamné à radier à ses frais tous les droits lui résultant de l'enregistrement de l'avis: que l'appelant soit autorisé à suppléer au défaut de l'intimé de ce faire, par l'enregistrement, du jugement à intervenir et, enfin, qu'advenant l'impossibilité d'annuler et radier cet enregistrement, l'intimé soit condamné à lui payer la somme de \$3,500.00 pour améliorations aux bâtiments, et soit, dans ce cas, condamné à les enlever du terrain de l'appelant; avec dépens dans tous les cas.

1953
 DULAC
 v.
 NADEAU
 Fauteux J.

Sur réception de l'action, l'intimé produisit une confession de jugement ainsi libellée :

Le défendeur, n'ayant jamais prétendu et ne prétendant pas à la propriété de l'emplacement dont le demandeur se dit propriétaire, consent à ce que le demandeur obtienne jugement le déclarant propriétaire de l'emplacement, le tout sans frais.

Cette confession de jugement étant refusée par l'appelant, l'intimé plaida en substance le maintien—nonobstant la promesse de vente—de son droit de propriété sur ces bâtisses et, par suite, l'inexistence du droit de Rodrigue d'en disposer et la validité de l'avis par lui enregistré pour la protection de ses droits.

Le juge de première instance rejeta cette défense et motiva le maintien de l'action en déclarant que l'appelant Dulac avait, de bonne foi, acheté ces bâtisses de Rodrigue, que ce dernier, ayant d'ailleurs une promesse de vente accompagnée de tradition et possession, était devenu le propriétaire de ces bâtiments avec droit de les revendre à Dulac, et que l'adjonction d'iceux à une autre propriété de l'appelant en rendait la division et la remise à l'intimé impossibles. En conséquence, les bâtisses en litige furent déclarées être la propriété de l'appelant, "franc et quitte de tous droits quelconques en faveur" de l'intimé, ce dernier étant condamné à radier à ses frais tous les droits lui résultant de l'enregistrement de l'avis et l'appelant fut autorisé de suppléer au défaut de l'intimé de ce faire, par l'enregistrement du jugement; le tout avec dépens.

Nadeau appela de cette décision. La Cour d'Appel (1), lui donnant raison, déclara par jugement formel que Dulac n'avait pas établi être devenu propriétaire de la maison transportée, que Rodrigue, son auteur, n'y avait lui-même aucun droit sauf une promesse de vente assujettie à des conditions jamais remplies, que l'avis enregistré par Nadeau était valide et que Dulac ne pouvait en exiger la radiation, ni demander à être déclaré propriétaire de cette bâtisse, "franc et quitte de tous droits quelconques en faveur" de Nadeau. La confession de jugement fut donc déclarée suffisante, le jugement de la Cour Supérieure infirmé et l'action pour le surplus rejetée avec dépens. D'où le présent appel.

(1) Q.R. [1951] K.B. 405.

A l'établissement de son droit à la maison en litige, l'appelant invoque la vente qui lui en a été faite par Rodrigue. Celui-ci, cependant, ne pouvait avoir et consentir à l'appelant d'autres droits sur icelle que ceux lui résultant de la promesse de vente intervenue entre lui-même et l'intimé Nadeau. Si donc, aux termes de cette convention, Rodrigue n'est jamais devenu propriétaire de cette bâtisse, il a vendu à Dulac la chose d'autrui. Pareille vente étant, aux termes de l'article 1487 du *Code Civil*, nulle en principe et aucune des exceptions à ce principe auxquelles réfère cet article n'ayant ici d'application, Dulac ne peut, dans cette alternative, victorieusement opposer à Nadeau cette vente, ni d'ailleurs—comme nous le verrons—la bonne foi et le fait de l'adjonction de cette bâtisse à la sienne. Ainsi apparaîtrait-il que la question fondamentale à déterminer est celle de savoir si Rodrigue a, par cette promesse de vente, acquis un droit de propriété sur cette bâtisse que Dulac a ainsi transportée sur son sol.

Pour répondre affirmativement à cette question, le savant juge de première instance s'est appuyé sur les dispositions de l'article 1478 prescrivant que "la promesse de vente avec tradition et possession équivaut à vente". On ne conteste pas le fait que la promesse de vente ait été, en l'espèce, accompagnée de tradition et possession, mais cela n'épuise pas la question. En effet, comme la vente elle-même, la promesse de vente peut bien ne pas être pure et simple et aucun principe n'empêche les parties de conditionner et suspendre, par exemple, le transfert du droit de propriété aux choses en faisant l'objet, à l'avènement d'un fait futur. La convention demeure donc la loi des parties et leur intention sur le point doit être recherchée dans ce qu'elles y ont exprimé.

La doctrine sur l'effet des dispositions de cet article est ainsi exprimée par Mignault, au Vol. 7, page 29:

Je n'ai envisagé jusqu'ici que la promesse de vente pure et simple. Il me reste à parler de la promesse de vente conditionnelle, car, comme la vente elle-même, la promesse de vente peut être consentie sous une condition suspensive ou résolutoire. La condition que nous rencontrons le plus souvent, c'est la condition suspensive, et alors le bénéficiaire de la promesse, même lorsqu'il a eu tradition et possession actuelle de la chose, n'en devient propriétaire que lorsque la condition s'est accomplie. Ainsi le promettant a stipulé que le bénéficiaire deviendrait propriétaire que sur paiement du prix. Dans ce cas, malgré la tradition, le promettant conserve le droit de propriété tout comme le ferait le vendeur sous une vente conditionnelle.

1953
 DULAC
 v.
 NADEAU
 Fauteux J.

1953
 DULAC
 v.
 NADEAU
 Fauteux J.

J'ai cité supra, note (a), p. 6, les décisions relatives à la rétention du droit de propriété par le vendeur.

Quelle interprétation devra-t-on donner à la clause par laquelle le vendeur s'engage à donner un titre lorsque le prix sera payé? Il faudra avant tout rechercher l'intention des parties. Malgré que la promesse de vente ait été accompagnée de tradition et possession, s'il appert que les parties ont voulu réserver à un acte postérieur l'effet de transférer la propriété, on devra décider que le promettant a conservé le droit de propriété en sa personne.

La jurisprudence est d'accord avec cette doctrine. Voir, entre autres, l'arrêt de cette Cour dans *Grange v. McLennan* (1) et celui de la Cour du Banc du Roi (siégeant en appel) dans *Goyette v. Sherbrooke Trust Co. and Bradford* (2).

Référons maintenant à la promesse de vente intervenue entre l'intimé Nadeau et Rodrigue, l'auteur de l'appelant. On y voit que les parties ont expressément suspendu, ajourné et conditionné la vente,—ce fait juridique opérant le transfert de propriété—aussi bien que l'acte devant le constater, au paiement intégral du prix arrêté dans l'entente. “La vente se fera...”, “l'acte de vente se fera...”, a-t-on textuellement convenu et, ce, respectivement aux clauses 2 et 3 précitées. On a, de plus, inclus en cette dernière clause une prohibition absolue et définitive d'enregistrer la promesse de vente. La présence de ces dispositions en la convention ne s'expliquent pas à moins d'y voir la manifestation de l'intention et volonté de Nadeau, non seulement de suspendre le transfert du droit de propriété de ses biens à Rodrigue, mais de mettre, par cette prohibition, ce dernier dans l'impossibilité d'efficacement prétendre, vis-à-vis des tiers, en être propriétaire et en disposer avant paiement du prix. Il y a donc, en cette convention, soit dit avec déférence, une condition suspensive attachée au transfert du droit de propriété et, alors, il n'importe plus de savoir si, au moment où Rodrigue vendait à l'appelant Dulac, il était en défaut ou non de faire l'un des versements du prix puisque ce n'est qu'au complet paiement qu'il pouvait devenir propriétaire avec droit de vendre.

Enfin on a,—comme il se devait—, aux clauses 5 et 6, prévu le cas du défaut de Rodrigue de faire les paiements à l'échéance et de satisfaire aux autres conditions du contrat. On pourvoit alors à la résolution de la promesse et

(1) (1885) 9 Can. S.C.R. 385.

(2) Q.R. [1943] K.B. 467.

on définit les droits des parties. Mais la présence, en ces dernières clauses, d'une condition résolutoire annulant cette convention, au défaut de Rodrigue de satisfaire à l'échéance à l'un des versements du prix, n'affecte ni l'existence ni les conséquences juridiques de la condition suspensive assujettissant au complet paiement du prix le transfert du droit de propriété. Ce sont là deux questions différentes. Nadeau peut bien, advenant le défaut de Rodrigue de satisfaire à ses obligations, être libre de prendre ou de ne pas prendre avantage de cette condition résolutoire et s'abstenir de mettre fin au lien contractuel, en ne liquidant pas l'affaire ainsi que prévu en telle éventualité. C'est là son privilège. Mais comment Rodrigue peut-il prétendre que son propre défaut,—donnant ouverture à ce privilège de Nadeau—, même accompagné de l'abstention de ce dernier de l'exercer en plénitude, pourrait avoir l'effet d'opérer un transfert du droit de propriété que, seul, l'accomplissement fidèle de ses obligations peut lui assurer, suivant la convention.

Il faut donc arriver à la conclusion que Rodrigue, n'ayant jamais satisfait à aucune obligation, n'a jamais acquis un droit de propriété sur les bâtisses de l'intimé Nadeau, et qu'en les vendant à l'appelant Dulac, il lui a vendu la chose d'autrui. Pareille vente étant nulle, dans les circonstances de cette cause,—il ne s'agit ici ni d'une affaire commerciale, ni d'un bien mobilier—, Dulac ne peut l'opposer à Nadeau.

Reste à considérer l'argument de bonne foi et celui qu'on prétend tirer du fait de l'adjonction des bâtisses de Nadeau à celle de Dulac.

L'appelant soumet qu'il ignorait que Rodrigue n'était pas propriétaire, et qu'au contraire, l'ayant vu couper et prendre du bois sur ce lot, il le tenait comme tel. En quoi ceci peut-il affecter la question? Aux termes de l'article 1487, l'acheteur de bonne foi peut recouvrer des dommages-intérêts de celui qui lui a vendu la chose d'autrui, mais cette bonne foi,—hors les cas d'exceptions, ici d'aucune application—n'a pas la vertu de valider cette vente déclarée nulle. D'ailleurs, l'appelant peut-il même ici prétendre à cette bonne foi? L'intimé Nadeau apparaissait au bureau d'enregistrement comme propriétaire et Rodrigue n'y avait lui-même aucun titre enregistré. Ces

1953
 }
 DULAC
 v.
 NADEAU
 Fauteux J.
 —

1953
 }
 DULAC
 v.
 NADEAU
 —
 Fauteux J.
 —

faits—ainsi publiés—Dulac ne les a pas vérifiés. En droit, il était censé les connaître, et ne peut légalement prétendre les avoir ignorés. Il y a ici une présomption *juris et de jure*. Il ne peut donc plaider bonne foi (*Bulmer et al v. Dufresne et al*), (1); *Meloche v. Simpson* (2); *Groulx v. Bri-cault* (3). La doctrine exposée dans ces décisions a été, encore tout récemment, reconnue et appliquée par la Cour d'Appel dans *Baril v. Bolduc et Cornellier* (4). Ajoutons que Dulac n'a même exigé de Rodrigue aucun titre justifiant d'un droit à ces bâtisses. Il a été imprudent. Comment peut-il valablement invoquer cette imprudence contre Nadeau?

Enfin et pour se faire reconnaître un droit de propriété sur les bâtisses de Nadeau, l'appelant se prévaut, en fait, de l'adjonction d'icelles à la sienne sur son sol et, en droit, des dispositions de l'article 416 du *Code civil*:

Le propriétaire du sol qui a fait des constructions et ouvrages avec des matériaux qui ne lui appartiennent pas doit en payer la valeur; il peut aussi être condamné à des dommages-intérêts, s'il y a lieu; mais le propriétaire des matériaux n'a pas le droit de les enlever.

Cet article fait sans doute échec au droit du propriétaire des matériaux utilisés par le propriétaire du sol dans ses constructions et ouvrages. Mais comment l'appelant peut-il prétendre être dans le cadre de ces dispositions et avoir fait des constructions et ouvrages avec les *matériaux* de Nadeau quand c'est le *bâtiment* lui-même qu'il a transporté pour y adjoindre, et non y incorporer, une autre bâtisse subséquentement également transportée sur son sol.

En fait:—A la vérité et comme résultat de ces opérations de Dulac,—déplacement et adjonction—, ce bâtiment n'a jamais été démolé. Il a sans doute été l'objet de grosses réparations mais il a conservé son identité et c'est précisément parce qu'il a été reconnu par le secrétaire-trésorier de la municipalité que Nadeau apprit de ce dernier l'endroit où Dulac l'avait transporté. Nadeau a reconnu sa maison. Desrochers, qui l'avait habitée et la lui avait vendue, l'a reconnue également. Dulac lui-même admet ces faits. Voyons son propre témoignage, page 15:

Q. A l'heure actuelle, vous avez deux maisons?—R. Oui, collées ensemble.

Q. Où avez-vous pris l'autre maison?—R. Dans le rang St-Denis.

Q. De qui?—R. De M. Morin.

(1) (1883) 3 D.C.A. (Dorion) 90. (3) (1921-22) 63 Can. S.C.R. 32 at 43.
 (2) (1898) 29 Can. S.C.R. 375 at 394. (4) Q.R. [1952] K.B. 611.

page 19:

Q. Alors, ces deux maisons ont été mises bout à bout?—R. Par rapport qu'elles sont collées ensemble.

Q. C'est comme une rallonge?—R. C'est entendu que je l'ai rallongée.

Q. Alors, c'est comme une rallonge, une cuisine d'été, par exemple?—R. Oui.

Q. Alors, ces deux maisons qui sont côte à côte conservant leur identité?—A. C'est pas une maison...

Q. Comme une cuisine d'été qui fait partie d'une maison?—R. Oui.

En droit:—De toute évidence, ces “matériaux” dont parle l'article 416 sont des *meubles* alors que, d'autre part, le bâtiment, auquel l'article prévoit l'incorporation des matériaux, est lui-même, suivant l'article 376 C.C., un *immeuble par nature*. L'appelant n'a jamais contesté cette proposition de droit.

Cependant on soutient de sa part, pour le maintien de son appel, que le mot “matériaux” a, dans la disposition de l'article 416, un sens différent de son sens usuel, soit, suivant Larousse: “Matières qui entrent dans la construction d'un bâtiment, comme la pierre, le bois, la tuile, etc.”. que, de plus, le mot “matériaux” comprend les biens immeubles aussi bien que les meubles et que, dans le cas actuel, où l'on a joint deux maisons l'une à l'autre, ces maisons sont des “matériaux”, et que les dispositions de l'article 416 sont applicables à l'espèce.

Avec déférence, je ne puis me rendre à ces vues et me vois dans la nécessité de rappeler que, non seulement les autorités ne supportent pas cette interprétation nouvelle du mot “matériaux”, mais qu'elles établissent et affirment que depuis le jour où la loi romaine créa cette exception au droit de propriété, dont le principe est maintenu en l'article 554 du Code Napoléon et en notre article 416, jamais le mot n'a eu d'autre sens que son sens usuel, qu'il ne comprend pas les immeubles, mais seulement les meubles, et encore, seulement ces biens meubles se qualifiant comme matériaux.

Des dispositions de l'article 416 font, comme déjà indiqué, échec au droit du propriétaire des matériaux puisqu'elles annulent, dès leur incorporation au bâtiment, son droit de propriété et qu'elles l'empêchent de revendiquer ce qui lui appartient. Cette exception au droit de propriété remonte à une disposition de la Loi des Douze Tables dont

1953

DULAC

v.

NADEAU

Fauteux J.

1953
 DULAC
 v.
 NADEAU

Fauteux J.

le texte original et la traduction apparaissent au vol. 5, 143, des Pandectes Françaises (1804). Voici la disposition :

Si le bois (tignum) d'autrui a été employé et joint à un autre édifice ou à une vigne, qu'il n'en soit point séparé mais que celui qui l'a employé soit condamné au double: si le bois n'est encore que façonné ou lorsque l'édifice sera détruit, que le propriétaire ait le droit de le revendiquer.

Et on ajoute, au bas de la page 144:

Enfin, les jurisconsultes Ulpien, Caius, et l'Empereur Justinien nous apprennent que, par la suite, on a compris sous le mot tignum (bois), tous les matériaux quelconques employés dans un édifice ou dans les vignes: non seulement les bois, mais aussi les pierres, les moellons, le ciment, la chaux et ce qui sert à couvrir les maisons, comme la tuile, l'ardoise et autres matières.

Le motif de cette exception au droit de propriété, tel qu'énoncé à la page 146,

fut d'empêcher que les ruines des maisons abattues ne rendissent désagréable l'aspect de la ville et que l'on ne troublât la culture de la vigne.

Chavot (1739). Traité de la Propriété Mobilière. Tome 2, 263, N° 529:

Les matériaux assemblés pour construire un édifice sont meubles (art. 532) et ils restent meubles jusqu'à ce qu'ils aient été employés par l'ouvrier dans la construction. Mais alors, et dès l'instant de leur union, les matériaux ne font plus qu'un seul et même corps avec la construction, ils appartiennent au même propriétaire, soit que la matière soit à d'autres que le constructeur, soit qu'elle appartienne au constructeur lui-même, mais que l'édifice ne lui appartienne pas en vertu de ce principe: *Id quod solo inaedificatum est, solo cedit*. Il importe peu, quant à la propriété de l'édifice, qu'il ait été construit par le propriétaire du sol avec les matières d'autrui (art. 554), ou que le maître de la matière l'ait construit sur le sol d'autrui (art. 555); dans l'un et l'autre cas, il appartient au propriétaire du sol, sauf indemnités.

Il ne s'agit pas ici d'exposer comment un immeuble (l'édifice) devient l'accessoire d'un autre immeuble (le sol), mais bien comment des objets meubles (les matériaux) deviennent l'accessoire d'un immeuble (l'édifice).

A. Valette (1879) De la Propriété et de la Distinction des Biens, 148:

On y suppose que le propriétaire du terrain a fait entrer dans sa construction *tignum alienum*, mots qui s'entendent de toute espèce de matériaux appartenant à autrui, qui ont pu servir à bâtir: *appellatione autem tigni omnis materia significatur, ex qua oedificia fiunt*. En ce cas, d'après les règles ordinaires du droit romain, le propriétaire des matériaux aurait dû pouvoir exercer une action dite *ad exhibendum*, pour faire détacher et représenter les matériaux englobés dans le corps de l'édifice, et les revendiquer ensuite. Mais la Loi des Douze Tables avait interdit, en pareil cas, l'emploi de ces moyens juridiques, au moins à l'égard du constructeur de bonne foi, et cela dans l'intérêt de la conservation des édifices, *ne oedificia rescindi necesse sit*.

Œuvres de Pothier, Bugnet, 3^e édition, tome 9, 161:

La Loi des Douze Tables avait apporté dans un cas une exception au droit qu'a celui à qui appartient la chose unie à la mienne d'en demander la séparation; c'est dans le cas auquel j'aurais employé dans mon bâtiment quelques matériaux qui ne m'appartenaient pas..... Dans notre droit français, nous suivons cette décision de la Loi des Douze Tables, sauf la peine du double qui n'y est pas en usage. On se contente, dans notre droit de condamner celui qui a employé *dans son bâtiment* des *matériaux* qui ne lui appartenaient pas, à rendre à celui à qui ils appartenaient le prix qu'ils valent suivant l'estimation qui en doit être faite par des experts.

1953
 DULAC
 v.
 NADEAU
 Fauteux J.

Analyse Raisonnée de la Discussion du Code Civil (1822) 3^e édition, tome 2, 32. Jacques de Maleville, l'un des rédacteurs du Code Civil Français, fait le commentaire suivant sur l'article 554 du Code Napoléon:

Je crois que cette décision est juste en général et pour ce qu'on entend *communément par matériaux*.

Toulier. Droit civil français (1824) 4^e édition, tome 3, 82, N^o 126:

Mais remarquez que le Code ne parle que des matériaux; c'est aussi pour les matériaux proprement dits que la disposition fut anciennement introduite.

Zachariae. Cours de droit civil français (1850) 2^e édition, tome 1, 203, annotation N^o 1:

L'article 554 ne parle que de *matériaux proprement dits*.

Daloz. Répertoire de Jurisprudence (1857) tome 38, 267, N^o 407:

Les motifs juridiques pour lesquels le propriétaire des matériaux ne peut plus les revendiquer sont manifestes; et, en effet, du moment qu'il y a eu incorporation au sol, les matériaux n'existent plus comme matériaux; ils ont perdu leur individualité et leur substance a péri; il n'y a plus désormais des pierres, des bois ou des arbres, etc.: il y a une maison, un sol planté, etc.: c'est donc le cas pour le propriétaire de ces matériaux dont l'individualité a péri de subir l'application de la règle *res-extincte vindicari non possunt*.

Code Civil (1873) 7^e édition, tome 2, 419. Marcadé, commentant sur les dispositions de l'article 554 et sur la nécessité pour celui qui se prétend propriétaire de matériaux de faire une preuve repoussant la présomption établie au bénéfice du propriétaire du sol, dit:

Si vous faites cette preuve, les ouvrages ne m'appartiendront pas moins car *accessio cedit principali*: ces objets mobiliers, ces matériaux qui vous appartiennent n'existent plus comme tels et ne peuvent plus être revendiqués.

1953

DULAC

v.

NADEAU

Fauteux J.

Droit civil français (1878) 3^e édition, tome 6, 339 N° 260.
Laurent note que l'article 554 déroge aux principes généraux et ajoute:

Quel en est le motif? Il est très simple: C'est qu'il n'y a plus d'*objets mobiliers* que le propriétaire puisse revendiquer. Ils sont devenus immeubles par incorporation. Ils n'existent donc plus dans leur nature première, tels qu'ils appartenaient à leur ancien maître, ce qui exclut la revendication.

A. Demante: Cours Analytique de Code Civil (1881) 2^e édition, 427, N° 390:

Mais à quel moment les matériaux, arbres ou plantes, perdent-ils leur existence propre pour faire partie intégrante du sol ou de l'édifice? Pour les matériaux, il n'y a pas de difficulté, c'est du moment où ils sont employés dans la construction et bien entendu qu'il n'est pas nécessaire que l'édifice soit achevé.

De Molombe: Traité de la Distinction des Biens (1881) tome 1, 582, N° 664:

L'expression *matériaux* n'est pas, de son côté, moins vaste; pierre, bois, fer, sable tuiles, plantes, vignes, etc. Tout ce qui peut être employé, enfin, dans des ouvrages de ce genre y est compris. Et il importerait peu que les *meubles* d'autrui employés par le propriétaire du sol fussent préparés et façonnés; ils n'en seraient pas moins compris dans l'expression de *matériaux* et l'art. 554 serait applicable dès qu'ils seraient une fois immobilisés par leur incorporation avec le sol.

Pandectes Françaises, tome 1, Nouveau Répertoire (1886) 319, N° 61:

L'article 554 déroge aux principes généraux en enlevant au propriétaire des matériaux la faculté de les revendiquer. Cette disposition qui semble porter une atteinte sérieuse au droit de propriété, se justifie cependant par l'incorporation des matériaux *qui les a rendus immeubles et leur a enlevé leur nature première.*

N° 65:

L'incorporation des matériaux au sol est nécessaire car l'article 554 s'appuie précisément, comme nous l'avons fait remarquer, sur le fait que ces matériaux ont *changé de nature* et n'existent plus dans leur ancienne individualité. Il faut donc, pour déterminer l'application de cet article 554, que ces matériaux *soient devenus immeubles par nature* et non pas qu'ils aient simplement revêtu le caractère d'immeubles par destination.

Aubry et Rau: Cours de droit civil français (1935) 6^e édition, tome 2, 363:

La disposition de l'article 554 *ne s'applique qu'aux objets mobiliers* qui, par leur incorporation dans le sol ou dans un bâtiment, sont devenus immeubles par nature, et non à ceux qui ont simplement revêtu le caractère d'immeubles par destination.

Fizier-Herman: Code Civil Annoté (1935) tome 1, 755:

L'article 554 suppose que le propriétaire du sol n'était pas devenu propriétaire des matériaux par la simple possession en vertu de l'article 2279. Cet article 2279 du *Code Napoléon* établit une présomption relativement aux meubles exclusivement et la référence à cet article implique la reconnaissance du caractère mobilier des matériaux.

1953
DULAC
v.
NADEAU
Fauteux J.

Planiol et Ripert:—Traité Pratique de Droit Civil Français, (1926) 2^e édition, Tome 3, N^o 264:

Les questions qui vont être examinées par ces deux hypothèses supposent toutes qu'il y a eu *incorporation matérielle*, c'est-à-dire qu'il s'agit de matériaux de construction employés dans un bâtiment et *devenus immeubles par nature*. C'est donc dans ce cas-là seulement que l'accèsion fonctionne pour faire acquérir la propriété.

Colin et Capitant:—Droit Civil Français (1947) tome 1, 931, N^o 1143:

1^o Il faut qu'il y ait eu incorporation matérielle des objets mobiliers au sol.

Girard: Droit romain (1924) 7^e édition, 344. En traitant de l'acquisition de la propriété par le rapprochement de deux choses, c'est sous le troisième sous-titre "Rapprochement de meubles et d'immeubles", que l'auteur traite de l'exception créée par la Loi des Douze Tables.

A tout cela, faut-il ajouter que, légiférant sur la distinction des biens, le *Code Civil* de la province de Québec, reproduisant en cela l'article 532 du *Code Napoléon*, édicte à l'article 386 que:—

Les matériaux provenant de la démolition d'un édifice, ou d'un mur ou autre clôture, *ceux assemblés pour en construire de nouveaux*, sont meubles tant qu'ils ne sont pas employés.

Je crois que ces références suffisent pour établir que le mot "matériaux", dans l'article 416, doit être pris dans son sens usuel, qu'il ne comprend pas les immeubles, qu'il ne s'applique qu'aux meubles, et à ces meubles se qualifiant, suivant le sens usuel, comme matériaux et que ce n'est que par le fait de l'incorporation au bâtiment que ces matériaux perdent leur nature mobilière pour acquérir alors celle du bâtiment et devenir la propriété du propriétaire de ce dernier. Après transport sur la propriété de Dulac, ni la maison de Nadeau ni celle de Morin ne constituaient des matériaux et ceci est une raison plus que suffisante pour empêcher l'application des dispositions de l'article 416 à cette cause.

1953
 DULAC
 v.
 NADEAU
 Fauteux J.

Mais il y a plus. En effet, et quant au bâtiment de Nadeau,—et on pourrait ajouter, celui de Morin—, il s'agit clairement d'immeubles par nature suivant les dispositions de l'article 376 C.C. Sans doute, on peut bien, ainsi qu'on le fait remarquer dans Colin et Capitant, Cours Élémentaire de Droit Civil Français, XI^e édition, tome 1, N^o 922, ou dans les termes de Planiol et Ripert, Traité Pratique de Droit Civil Français (1926) Tome 3, 75, rappeler que "les constructions volantes établies à la surface du sol pour quelques jours et réédifiées ailleurs, de place en place, telles que les baraques de foire, ne sont pas des immeubles parce que ces édifices légers n'ont pas de place fixe". Mais les deux auteurs reconnaissent, aux mêmes pages, le principe que "pour qu'une construction soit immeuble, il n'est pas nécessaire qu'elle soit élevée à perpétuité, que les bâtiments construits pour une exposition sont immeubles quoiqu'ils soient destinés à être démolis". Ou encore, pour citer Langelier, Cours de Droit Civil, Tome 2, 115, doit-on reconnaître qu'en toute exactitude, "la loi considère comme mobilières, non pas précisément les choses qu'on peut transporter d'un lieu à un autre, parce qu'on peut transporter des maisons, mais celles qui, *dans l'usage ordinaire*, sont destinées à changer de place". Tel n'est pas, cependant, le cas du bâtiment qui nous occupe. Ce bâtiment était—et personne ne le conteste—un immeuble par nature lorsque, sans droit, on s'est apprêté à le déplacer du sol de Nadeau. Immeuble par nature, lorsque reposant sur le sol de Nadeau, ce bâtiment, après déplacement, était encore assurément immeuble par nature lorsque reposant sur la fondation, à ces fins préparée par Dulac sur son sol. L'immeuble acheté de Morin y fut transporté subséquemment. Et dans la séquence naturelle de tous les faits conduisant à l'adjonction de ce bâtiment à celui de Morin, le fait de l'immobilisation physique et l'immobilisation juridique du bâtiment de Nadeau au sol de Dulac, devait nécessairement précéder celui de son adjonction à la maison de Morin. Conséquemment et dès lors—à tout le moins—, faut-il admettre que c'était deux immeubles par nature qu'on procédait à adjoindre et que cette immobilisation du bâtiment de Nadeau était non seulement antérieure à son adjonction, mais existait indépendamment d'icelle. Déjà en 1869, la

Cour de Revision de Québec (*Chaloult v. Bégin*) (1), décidait “que, quoique le propriétaire de bâtisses ne soit pas celui du fond sur lequel elles sont assises, elles n’en conservent pas moins leur qualité d’immeubles tant qu’elles ne sont pas démolies et qu’elles continuent à être assujetties aux hypothèques dont elles ont été affectées quand elles ne formaient avec le fond qu’une seule et même propriété”. Et plus récemment, dans *Laprise v. Morin* (2), on réitérait que seule la démolition d’un bâtiment lui fait perdre sa qualité d’immeuble et que, si une maison hypothéquée est, à l’insu et sans le consentement du créancier hypothécaire, enlevée de son fond de terre et transportée, sans être démolie, sur un autre immeuble, la vente judiciaire de ce dernier n’enlevait pas au créancier le droit d’être colloqué par préférence pour son capital et ses intérêts. Le considérant suivant de ce jugement reçoit, en l’espèce, une application :

Considérant qu’un tel *déplacement* n’a pas eu pour effet de faire perdre à cette maison son caractère d’immeuble, ni à l’opposant son droit d’hypothèque sur cette maison.

et on réfère à cette décision de *Chaloult v. Bégin* et à celle de *McAskill v. Richmond Industrial Co.* (3), cette dernière confirmée en Revision.

On pourrait ajouter qu’il n’a été cité, de la part de l’appelant, aucune disposition légale ou autorité pouvant établir qu’en matière purement immobilière, en un cas semblable à l’espèce, l’adjonction, comme en matière purement mobilière,—suivant l’article 430—, fait perdre, au bénéfice du propriétaire de la chose principale, le droit de propriété du propriétaire de la chose qui y a été adjointe. Cet argument qu’on prétend tirer des dispositions de l’article 416, ne peut donc aider l’appelant. Les dispositions de l’article 416, les autorités ci-dessus l’établissent, font échec au droit de propriété et, comme telles, sont des dispositions d’exception. Dans le motif inspirant cette exception, le Législateur pourrait trouver une justification d’en étendre la portée. Mais depuis le jour où elle a été créée, sous la loi romaine, ni sous cette loi, ni sous le droit français, ni sous le droit de Québec, a-t-elle perdu son caractère limitatif pour augmenter l’acroc fait au droit de

1953
 DULAO
 v.
 NADEAU
 Fauteux J.

(1) (1879) 5 Q.L.R. 119.

(2) Q.R. (1916) 50 S.C. 11.

(3) Q.R. (1903) 23 S.C. 381.

1953
 DULAC
 v.
 NADEAU
 Fauteux J.

propriété. Il n'appartient pas aux tribunaux de faire ce que le Législateur n'a pas fait et, de toute évidence, n'a pas voulu faire.

Reste la question de savoir si le droit de propriété qu'avait l'intimé sur ce bâtiment pouvait, nonobstant son transport sur le sol de l'appelant, être dénoncé par l'enregistrement de l'avis précité, enregistrement dont l'appelant, par son action, recherche la radiation. Dans *Lower St. Lawrence v. L'Immeuble Landry Ltée* (1), cette Cour a reconnu que rien ne s'oppose à ce qu'un privilège ou une hypothèque n'affecte que la construction sans affecter le sol sur lequel elle est édifiée, et a conclu à la validité de l'enregistrement du privilège du vendeur d'un réseau de distribution électrique sur ce réseau couvrant des emplacements dont l'acheteur du réseau n'avait pas la propriété. Cette décision supporte la validité de l'enregistrement de l'avis donné par l'intimé Nadeau pour publiquement dénoncer son droit de propriété sur ses bâtisses.

Quant aux questions qu'on se pose sur les droits et recours futurs de Nadeau pour liquider cette affaire, il n'y a, sur le point, aucune difficulté. En toute déférence, cependant, il faut ajouter que ce sont là des questions étrangères à la disposition du présent litige et, en outre du fait qu'il serait inopportun de le faire, il n'appartient pas aux tribunaux d'exprimer prématurément des opinions.

Il reste un mot à dire sur l'opportunité d'entendre Rodrigue avant de prononcer sur l'interprétation—mais non sur l'annulation—de la promesse de vente intervenue entre Nadeau et lui-même. Le dossier révèle qu'après avoir poursuivi Nadeau en la présente cause pour faire radier l'enregistrement de l'avis donné par ce dernier pour dénoncer ses droits, Dulac a pris une action en garantie formelle contre Rodrigue, concluant à ce qu'il soit tenu d'intervenir dans l'action principale, contester et faire rejeter les prétentions de Nadeau, et à ce que Rodrigue soit condamné d'acquitter, indemniser Dulac de toute condamnation qui pourrait être portée contre lui en principal, intérêt et frais, etc. Cette action a été signifiée personnellement à Rodrigue. Il ne s'en est pas soucié. Il n'est pas intervenu. Il

(1) [1926] S.C.R. 655.

n'a même pas comparu sur cette action. Il y a là, je crois, plus qu'une justification pour disposer de la présente cause sans plus amples frais ou délais.

Pour ces motifs, qui sont, en substance, ceux du jugement formel et unanime de la Cour d'Appel, je rejetterais l'appel avec dépens.

1953
DULAC
v.
NADEAU
Fauteux J.

Appeal allowed with costs.

Solicitor for the appellant: *Rosaire Beaudoin.*

Solicitor for the respondent: *Guy Hudon.*
