

JOSEPH BREAUT (DEFENDANT)

APPELLANT;

1944
*Nov. 2, 3

AND

ADÉLARD TREMBLAY (PLAINTIFF).

RESPONDENT.

1945
*Feb. 6

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

Contract—Lease with promise of sale—Farm land—Rent when fully paid to be deemed sale price—Lessor then to execute deed of sale with warranty of clear title—Loan guaranteed by hypothec—Payment of loan spread over a period of 25 years—Offer by lessee of balance due under lease—Lessor requested to give title—Refusal by lessor owing to existence of hypothec—Special clause in the agreement—Whether lessor bound to pay balance due on hypothec or lessee obliged to wait until last payment due on hypothec before obtaining title—Articles 1021, 1091, 1493, 1535 C.C.

The respondent, in July 1943, entered into an agreement, a lease with promise of sale, whereby he took possession of a farm land belonging to the appellant, including buildings, stock and equipment. The rent was fixed at \$13,000, \$6,500 to be paid in cash at the signing of the agreement and the balance payable by annual instalments of at least \$500, with privilege of pre-payment. The agreement also stipulated that, when the rent had been fully paid, it was to be deemed the sale price and then the appellant bound himself to execute in favour of the respondent a deed of sale of the property (*un bon contrat de vente*) with warranty of clear title (*avec garantie de titres clairs*). The farm was one of two parcels of land formerly owned by the appellant, on both of which there had been placed by him in 1936 a hypothec for \$4,000 in favour of the Agricultural Loan Commission, and the payment of that loan was spread over a period of twenty-five years. The appellant had in 1938 sold the other parcel to his son who had assumed the entire hypothecary debt and bound himself to his father to pay it. A special clause of the agreement, upon whose interpretation rests the decision of this case, stipulated *inter alia* that the respondent would not be obliged to pay the balance of the purchase price to the appellant as long as the hypothec due to the Commission would not have been paid by the appellant's son or by the appellant, the latter binding himself to request (*devant faire demande*) the Commission to consent to give a discharge (*mainlevée*) of the hypothec and to retain its privilege only on the parcel owned by the son; and, in case of refusal by the Commission, the respondent then would be allowed (*pourra*) to retain in his hands an amount of the annual payments equal to the balance then due on the hypothec. A further payment of \$1,500 having been made, the respondent on the 11th of March, 1944 offered to the appellant the sum of \$5,163.92 being the balance in capital and accrued interest and called upon him to execute an appropriate deed of sale; but the appellant refused. The respondent then brought an action against the appellant asking that he be condemned to sign such deed and, in default thereof, that the judgment to be rendered serve as title.

*PRESENT:—Rinfret C.J. and Kerwin, Hudson, Taschereau and Rand JJ.

1945

BREAULT
v.
TREMBLAY

The appellant, in his plea, submitted that he was not able to give clear title to the respondent owing to the hypothec of the Commission which, he alleged, it was agreed the appellant would not be obliged to pay and contended that all the respondent could do, as long as that hypothec existed, was to retain into his hands an amount of instalments equal to the amount of the unpaid portion of the hypothec. The respondent replied that the appellant has always been able to give discharge of the hypothec by paying the Commission a sum of \$464.52, which the Commission declared in writing it was ready to accept. The respondent's action was dismissed by the Superior Court; but that judgment was reversed by a majority of the appellate court.

Held, affirming the judgment appealed from, Rand J. dissenting, that the respondent's action should be maintained. The stipulations contained in the special clause were exclusively for the benefit of the respondent and for his own protection, so as to allow him to suspend the annual instalments due by him until the property would be cleared of the Commission's hypothec; the respondent was the only party having the right to invoke that clause, but he was not bound to take advantage of it. There was nothing in the agreement to show that the respondent should wait until the last payment due to the Commission would be made before being able to obtain a title; while, on the other hand, there was nothing to lessen the obligation of the appellant to execute a deed of sale with warranty of clear title as soon as the respondent would have paid the full amount due by him. Moreover, as a fact, the Agricultural Loan Commission had no objection to give a discharge of its hypothec and had declared it was ready to do so on payment of a sum of \$464.52. The appellant had only to pay that amount in order to get a main-levée and he was bound to do it.

Per Rand J. dissenting.—The appellant, during such time as the obligation to the Commission was being performed according to its terms, was to be protected under the terms of the special clause against being called on to pay any of the moneys owing under it. The language of that clause necessarily imparts the following interpretation: on the land there is a hypothec which must run according to the terms of the obligation of a third party unless the hypothecary creditor will voluntarily release it; in case he refuses, the completion of the agreement must await the performance of that obligation language of that clause necessarily imports the following interpretation on the balance of the rent—a significant provision—but since the appellant cannot give title before the maturity of the obligation; he can neither compel the payment of that balance nor be compelled to accept it as performance by the respondent entitling him to demand the contract of sale during that period of suspension.

APPEAL from the judgment of the Court of King's Bench, appeal side, province of Quebec, reversing the judgment of the Superior Court, White J. and maintaining the respondent's action *en passation de titre*.

The material facts of the case and the questions in issue are stated in the above head-note and in the judgments now reported.

1945
BREAULT
v.
TREMBLAY

C. Gervais K.C. and *E. Veilleux* for the appellant.

J. C. Samson for the respondent.

The judgment of the Chief Justice and of Kerwin, Hudson and Taschereau JJ. was delivered by

THE CHIEF JUSTICE: Par acte passé à Coaticook le 31 juillet 1943, l'appelant s'est engagé à vendre avec garantie de titres clairs à l'intimé pour la somme de \$13,000.00, dont \$6,500.00 ont été payés comptant lors de la signature de l'acte, une terre au canton de Barnston, décrite à l'acte, avec bâtisses y érigées, ainsi que les animaux, gréments de ferme, etc., tel que le tout est plus au long énuméré à l'acte.

Cet acte peut être considéré comme étant un bail avec promesse de vente par l'appelant à l'intimé. En vertu de cet acte, il fut convenu que l'intimé aurait la possession de l'immeuble et des objets en question pour le prix et loyer mentionné, et que la balance encore due de \$6,500 serait payée à l'appelant par versements annuels et consécutifs d'au moins \$500 chacun, avec privilège pour l'intimé de faire des paiements partiels d'au moins \$100 en aucun temps, avec intérêt au taux de 5% par an sur toute balance due. Une des obligations de l'appelant était que, si l'intimé payait bien son loyer et remplissait bien toutes les autres obligations auxquelles il était tenu, le loyer ainsi payé serait alors pris et considéré comme le prix de vente de la propriété et l'appelant serait

obligé d'en passer un bon contrat de vente à l'intimé ou à ses représentants légaux, mais non autrement ni auparavant.

Dès le début de l'acte, l'appelant y déclarait qu'il louait avec promesse de vente à l'intimé "avec garantie de titres clairs".

Il suit de là que l'intimé avait droit de la part de l'appelant à un titre clair à la propriété vendue, dès qu'il avait effectué le paiement intégral de la somme de \$13,000. et qu'il avait en outre accompli toutes les autres obligations qui apparaissent à cet acte de bail-vente.

1945
BREAUULT
v.
TREMBLAY
Rinfret C.J.

Le 8 mars 1944, l'intimé, par l'entremise de ses procureurs, fit savoir à l'appelant qu'il entendait lui payer immédiatement la balance due en capital et intérêt, et qu'il désirait avoir un contrat clair de toute hypothèque. Il ajoutait que l'appelant n'aurait qu'à se présenter chez le notaire Normandin, à Coaticook, et que l'argent serait là pour le payer en complet règlement.

L'appelant se rendit chez le notaire, mais il refusa de signer le contrat franc et quitte, en prétendant qu'il ne pouvait ainsi consentir un acte clair et libre de toute hypothèque, vu que la Commission du Prêt Agricole Canadien lui avait, le 7 février 1936, fait un prêt de \$4,000, en garantie duquel il avait hypothéqué, entre autres, l'immeuble qui faisait l'objet du contrat entre l'appelant et l'intimé. Il ajouta que depuis lors il avait vendu à son fils, Victorien Breault, l'un des immeubles hypothéqués en faveur de la Commission du Prêt Agricole Canadien, que son fils s'était chargé de payer les différentes échéances de cet emprunt au fur et à mesure qu'elles devenaient dues, et que tout ce que l'intimé pouvait exiger c'était de garder entre ses mains les versements annuels en capital qu'il s'était engagé à payer en vertu de l'acte de bail-vente.

Sur ce, l'intimé, par l'entremise de son notaire, fit régulièrement mettre l'appelant en demeure d'accepter la balance du prix de vente de l'immeuble, et de lui consentir un acte de vente avec titres clairs, dont le projet fut en même temps soumis à l'appelant, qui persista dans son refus.

La clause de l'acte de bail-vente que l'appelant invoqua à l'appui de la position qu'il prenait doit être ici reproduite en entier, vu que de son interprétation dépend la décision qu'il nous faut rendre. Elle se lit comme suit: —

Le bailleur déclare que sa propriété est hypothéquée en faveur de la Commission du Prêt Agricole Canadien, suivant acte d'obligation passé devant le notaire soussigné, le sept février mil neuf cent trente-six, enregistré à Coaticook, dans le Reg. B, Vol. 46, No. 19341, la balance encore due sur ce prêt a été assumée par Victorien Breault, en vertu de la vente du 18 novembre 1938, sus-mentionnée, laquelle balance de prêt est due et payable par ledit Victorien Breault, et le locataire aura droit d'exiger à avoir communication des reçus chaque année, pour établir que les versements annuels dus à la Commission sont payés, et il ne sera pas obligé de payer la balance revenant audit bailleur en vertu des présentes, tant que l'hypothèque due à la Commission du Prêt Agricole Canadien n'aura

pas été payée par ledit Victorien Breault ou par le bailleur; le bailleur devant faire demande à la Commission du Prêt Agricole, afin qu'elle consente main-levée d'hypothèque sur le terrain présentement loué et qu'elle garde son privilège et hypothèque seulement sur la terre dudit Victorien Breault. Au cas où la Commission n'accorderait pas cette main-levée, le locataire pourra garder entre ses mains, les versements annuels en capital au cas où sa balance de prix serait aussi élevée que le montant dû à la Commission, le locataire payant seulement ses intérêts à chaque année dans tel cas.

1945
BREAULT
v.
TREMBLAY
Rinfret C.J.

C'est là-dessus que le litige s'est engagé.

L'intimé poursuivit l'appelant en passation de titre. Il consigna au greffe de la Cour la balance qui était due en vertu de l'acte de bail-vente, il produisit le projet d'acte de vente qui avait été préparé et il conclut à ce que l'appelant fut condamné à le signer, ou à ce qu'à défaut par lui de ce faire, jugement à intervenir équivaille à titre et en ait tous les effets légaux.

Par son plaidoyer écrit, l'appelant répéta de nouveau qu'il n'était pas capable de donner des titres clairs, à cause de l'hypothèque de la Commission du Prêt Agricole, et il invoqua la clause ci-dessus reproduite, en prétendant qu'en vertu de cette clause tout ce que le demandeur pouvait exiger c'était de garder l'argent jusqu'à ce que l'hypothèque de la Commission du Prêt Agricole fut disparue.

Par sa réponse à ce plaidoyer, l'intimé soumit que la stipulation contenue dans la clause était exclusivement pour sa protection à lui, afin de lui permettre de suspendre les paiements annuels qu'il s'était obligé de faire jusqu'à ce que l'immeuble eût été libéré de l'hypothèque; que rien dans l'acte de bail-vente ne diminuait l'obligation de l'appelant de lui consentir un acte de vente avec garantie de titres clairs, dès que l'intimé lui payait toute balance due; et que d'ailleurs, en fait, la Commission du Prêt Agricole ne refusait pas d'accorder main-levée de cette hypothèque sur l'immeuble en question, et qu'elle s'était déclarée prête à la consentir sur paiement par l'appelant d'une somme de \$464.52.

En Cour Supérieure, l'appelant réussit à faire rejeter l'action de l'intimé, mais la majorité de la cour d'appel infirma ce jugement et accueillit l'action de l'intimé suivant ses conclusions, avec dépens; les honorables juges E. M. McDougall et S. McDougall étaient cependant dissidents.

1945
BREAULT
v.
TREMBLAY
Rinfret C.J.

Nous sommes d'avis que l'intimé, dans sa réponse au plaidoyer écrit de l'appelant, a exactement défini la véritable situation des parties dans les circonstances.

A notre humble avis, et conformément à ce qu'en dit l'honorable juge Bissonnette dans ses notes à l'appui du jugement de la cour d'appel, la convention entre les parties, et en particulier la clause qui fait l'objet de la discussion, n'est "ni ambiguë ni équivoque".

L'appelant s'est engagé à consentir à l'intimé un acte de vente franc et quitte de toutes charges et hypothèques dès que l'intimé aurait rempli toutes ses obligations et lui aurait payé toute balance due sur le prix convenu. C'était là son obligation principale, et il était tenu de l'accomplir dès que l'intimé aurait rempli sa part d'obligations.

L'appelant s'était engagé à obtenir la main-levée de la Commission du Prêt Agricole Canadien.

D'autre part, l'appelant, en déclarant dans la clause précitée que sa propriété était ainsi hypothéquée, ajoutait que l'intimé ne serait pas obligé de payer la balance qui lui revenait tant que cette hypothèque n'aurait pas été payée soit, d'après les termes de la clause, "par ledit Victorien Breault ou par le bailleur" (c'est-à-dire par l'appelant).

L'appelant s'engageait à faire la demande à la Commission du Prêt Agricole Canadien, afin qu'elle consente main-levée d'hypothèque et qu'elle garde son privilège et hypothèque seulement sur la terre du fils Victorien Breault.

Et la clause ajoute:

Au cas où la Commission n'accorderait pas cette main-levée, le locataire (l'intimé) pourra garder entre ses mains les versements annuels en capital au cas où sa balance de prix serait aussi élevée que le montant dû à la Commission, le locataire payant seulement ses intérêts à chaque année dans tel cas.

Il n'y a rien là qui dit que l'intimé sera tenu d'attendre pour avoir son titre. C'est une stipulation en faveur de ce dernier, et qui est édictée à son bénéfice. Il est seul à avoir le droit de l'invoquer, mais il n'est pas tenu de s'en prévaloir.

En vertu du contrat, l'intimé avait le droit d'anticiper les versements du prix de vente; il avait le privilège de faire des paiements partiels en aucun temps, et sur le paiement de la balance du prix de vente il avait droit d'exiger son titre clair.

Cela n'était d'ailleurs que raisonnable, parce que s'il lui eut fallu attendre que l'appelant ou son fils Victorien Breault eussent fini de payer la Commission du Prêt Agricole Canadien suivant les versements prévus à l'acte d'obligation en faveur de cette dernière, il fut resté sans titre pendant encore une période de 17 ans au minimum, et pendant encore plus longtemps si l'appelant ou son fils avaient fait défaut d'effectuer ces versements.

1945
BREAUULT
v.
TREMBLAY
Rinfret C.J.

Suivant l'article 1091 du Code civil, le terme est toujours stipulé en faveur du débiteur, à moins qu'il ne résulte de la stipulation ou des circonstances qu'il a été aussi convenu en faveur du créancier. Or, ici, bien loin de trouver une stipulation contraire, on voit, en fait, que le contrat de bail-vente accorde à l'intimé le privilège de compléter ses paiements "en aucun temps".

L'intimé a donc agi suivant son droit strict, et l'appelant pouvait vainement prétendre qu'il était incapable d'obtenir de la Commission du Prêt Agricole Canadien la main-levée de son hypothèque; tout ce qu'il avait à faire était de payer le prêt agricole pour obtenir cette main-levée, et c'était son devoir de le faire. La clause elle-même qu'il invoque, comme on l'a vu, s'exprime comme suit:

tant que l'hypothèque due à la Commission du Prêt Agricole Canadien n'aura pas été payée par ledit Victorien Breault ou par le bailleur.

Il ne pouvait donc se retrancher derrière la prétention que son fils avait assumé les paiements en faveur de la Commission du Prêt Agricole; il continuait d'avoir lui-même l'obligation de faire ces paiements. Et d'ailleurs, l'intimé n'était nullement concerné par les arrangements que, sans sa participation, l'appelant avait faits avec son fils. Vis-à-vis de l'intimé, l'appelant continuait seul d'être responsable des engagements qu'il avait pris.

Mais il y a plus; il était inexact de prétendre que la Commission du Prêt Agricole Canadien refusait d'accorder main-levée. Elle avait déclaré, dans sa lettre du 10 mars 1944, qu'elle a d'ailleurs confirmée lors de l'enquête en cette cause, qu'elle serait prête à consentir cette main-levée sur paiement de la somme de \$464.52. Tout ce que l'appelant avait à faire pour obtenir la main-levée requise était donc de payer cette somme. En la payant, il se trouvait par le fait même subrogé dans tous les droits de la Commission

1945
BREAULT
v.
TREMBLAY
Rinfret C.J.

contre son fils. Nous n'avons pas à entrer dans la considération qui a été suggérée, que peut-être il aurait des difficultés à se faire rembourser cette somme par son fils à cause des liens de famille, etc. Cela n'a rien à voir dans l'examen des droits de l'intimé.

Mais je ne puis m'abstenir de remarquer, après monsieur le juge Bissonnette en cour d'appel, combien tout ce litige est déconcertant et jusqu'à quel point il possède la saveur des traditions normandes les mieux caractérisées.

Dès le début, il eut été des plus facile pour l'appelant d'éviter ce procès coûteux en prenant, à même les offres que l'intimé lui a faites, la somme requise pour payer à la Commission du Prêt Agricole le montant qu'elle demandait pour accorder la main-levée nécessaire. De cette façon, il eut régularisé sa position et il eut pu consentir "avec garantie de titres clairs" le "bon contrat de vente" qu'il s'était engagé à donner à l'intimé. Mais il s'est entêté et, par là, il a été la cause de ce long litige inutile pour lui.

Il a refusé de remplir, vis-à-vis de son acheteur, la première et la plus essentielle des obligations d'un vendeur, qui est la délivrance de la chose qu'il a vendue conformément à l'article 1493 du code civil.

Il s'est arc-bouté derrière ce qu'il a compris comme étant ses droits stricts, et il a insisté, suivant un mot célèbre, pour exiger "his pound of flesh".

Il ne pouvait en aucune façon refuser de se conformer à ce que désirait l'intimé, qui ne consiste après tout que dans la demande la plus simple que peut faire un acheteur, soit d'obtenir son contrat de vente sur paiement du prix stipulé.

Il s'est retranché derrière la clause déjà citée qui ne comporte nullement pour lui le droit qu'il a invoqué dans sa défense.

En effet, en déclarant que son immeuble était hypothéqué en faveur de la Commission du Prêt Agricole, il n'a rien fait autre chose que de dévoiler à son acheteur ce qu'il était de son devoir absolu de lui déclarer.

Il a ajouté que la balance encore due sur l'obligation qu'il avait consentie à la Commission du Prêt Agricole, avait été assumée par son fils, Victorien Breault.

Ensuite, cette clause déclare que l'intimé aurait le droit d'exiger qu'on lui communique les reçus chaque année pour établir que les versements annuels dus à la Commission étaient payés. Cette autorisation ainsi donnée à l'intimé était tout naturellement pour lui permettre de vérifier si les paiements dus à la Commission étaient rencontrés à échéance, parce que, s'ils ne l'étaient pas, la Commission aurait pu en poursuivre le recouvrement même par voie d'action hypothécaire dirigée contre la propriété vendue à l'intimé.

1945
BREAULT
v.
TREMBLAY
Rinfret C.J.

La clause procède ensuite à dire que l'intimé ne serait pas obligé de payer la balance revenant à l'appelant tant que l'hypothèque due à la Commission du Prêt Agricole n'aura pas été payée. C'était là insérer dans l'acte même la reconnaissance du droit auquel pourvoit l'article 1535 du Code civil. Il ne peut y avoir d'objection à ce que les parties au contrat insèrent dans celui-ci une condition établie par le code. D'autant plus que cet article 1535 reconnaît ce droit à l'acheteur, "à moins d'une stipulation contraire".

C'est là une façon de procéder habituelle dans les transactions de la province de Québec, en conformité avec l'article 1021 du code civil en vertu duquel les parties jugent à propos de transformer une obligation résultant de la loi en une obligation conventionnelle, "pour écarter le doute".

Que l'on remarque d'ailleurs que cette partie de la clause mentionne que l'intimé

ne sera pas obligé de payer la balance revenant (à l'appelant) en vertu des présentes tant que l'hypothèque due à la Commission du Prêt Agricole Canadien n'aura pas été payée par ledit Victorien Breault ou par le bailleur.

C'était là reconnaître dans la clause elle-même que, pour les versements annuels à faire à la Commission, l'intimé pouvait compter non seulement sur Victorien Breault, mais également sur le bailleur, *id est* sur l'appelant.

Puis la clause poursuit:

Le bailleur devant faire demande à la Commission du Prêt Agricole afin qu'elle consente main-levée d'hypothèque sur le terrain présentement loué et qu'elle garde ses privilège et hypothèque seulement sur la terre dudit Victorien Breault.

1945
BREAULT
v.
TREMBLAY
Rinfret C.J.

L'appelant devait donc adresser à la Commission cette demande de main-levée en vertu de l'acte d'obligation du 7 février 1936. La Commission n'était pas obligée d'accorder cette main-levée. Il n'est dit nulle part dans la clause, ni d'ailleurs dans l'acte entier, que l'appelant ne serait tenu d'obtenir la main-levée de l'hypothèque que dans le cas où la Commission se déclarerait prête à la donner sans conditions.

Il n'y a rien d'extraordinaire dans une clause de ce genre entre vendeur et acheteur. Si, au lieu d'un bail avec promesse de vente que nous avons ici, il s'était agi d'une vente pure et simple, l'acheteur eut été tenu au moment même de cette vente d'obtenir de la Commission la main-levée de l'hypothèque qui affectait l'immeuble vendu. Il eut été tenu de l'obtenir en vertu de la loi et sans qu'il fut nécessaire d'insérer cette obligation dans l'acte. Il est évident que les parties ont convenu d'agir comme elles l'ont fait ici parce que, tant que leurs relations demeuraient celles de promettant-vendeur et de promettant-acheteur, il importait peu que l'hypothèque subsistât sur l'immeuble qui faisait l'objet de ce contrat. Mais, dès que le promettant-acheteur, comme il en avait le droit, s'est déclaré prêt à payer la balance du prix mentionné dans le contrat, le devoir absolu du promettant-vendeur était de faire disparaître l'hypothèque conformément à son obligation, résultant tant de la loi que de la convention, de vendre "avec garantie de titres clairs" et qui exigeait qu'il transmît à son acheteur "le bon contrat de vente".

Enfin, toujours, la même clause ajoute que
au cas où la Commission n'accorderait pas cette main-levée, le locataire pourrait garder entre ses mains les versements annuels en capital, au cas où sa balance de prix serait aussi élevée que le montant dû à la Commission, le locataire payant seulement ses intérêts à chaque année, dans un tel cas.

C'est là une stipulation uniquement en faveur de l'intimé. Comme on l'a déjà fait remarquer, il n'était pas nécessaire de l'insérer dans l'acte parce que l'intimé aurait eu ce droit quand même, en vertu de l'article 1535 du code civil. L'intimé ayant alors

juste sujet de craindre d'être troublé par une action hypothécaire, il aurait pu conformément à cet article, différer le paiement du prix jusqu'à ce que le vendeur fasse cesser ce trouble ou lui fournisse caution.

D'autre part, il était utile et prudent d'insérer cette condition dans l'acte à cause des mots qui terminent l'article 1535 C.C. "à moins d'une stipulation contraire".

Les parties à l'acte auraient donc pu stipuler que, nonobstant le fait que l'intimé serait devenu exposé à une action hypothécaire de la part de la Commission du Prêt Agricole, il serait quand même tenu de continuer ses paiements; mais il ne pouvait y avoir d'objection à ce que les parties conviennent, ainsi que le code le permettait à l'acheteur, de dire expressément que si Victorien Breault et l'appelant négligeaient de rencontrer leurs obligations vis-à-vis de la Commission, l'intimé pourrait

garder entre ses mains les versements annuels en capital au cas où sa balance de prix serait aussi élevée que le montant dû à la Commission.

La phrase ajoute que, dans cette dernière hypothèse, le locataire paiera cependant ses intérêts à chaque année. Cela est tout naturel puisqu'il restait quand même en possession de l'immeuble et qu'il devait compenser l'avantage ou les avantages résultant de cette position par le versement des intérêts. Mais, nous le répétons, le droit pour l'intimé de garder entre ses mains les versements annuels en capital était une condition uniquement stipulée en faveur de l'intimé. Elle présentait cependant pour lui un désavantage parce que "dans tel cas", cela éloignerait l'époque où il pourrait obtenir son "bon contrat de vente".

Mais d'autre part, cette condition à son égard n'était que facultative. Il est dit: "le locataire pourra garder". Il n'est pas obligé de le faire. Il peut lui aussi, ainsi que l'appelant lui en a donné l'exemple, exiger l'exercice de ses droits stricts. Il peut décider de ne pas se prévaloir de ce droit et se déclarer prêt, comme il l'a fait, à effectuer le paiement de la balance du prix de vente en demandant "un bon contrat de vente" avec "garantie de titres clairs".

L'intimé a décidé de demander ce "bon contrat de vente" et, puisque l'appelant le lui a refusé, nous ne voyons pas sur quoi les tribunaux se baseraient pour ne pas lui accorder cette demande. Il n'y a absolument rien dans le contrat entre l'appelant et l'intimé qui puisse autoriser le refus d'accorder les conclusions de l'intimé.

La clause, sur laquelle l'appelant s'appuie, ne lui reconnaît aucun des droits qu'il a invoqués pour refuser de se conformer à la demande de l'intimé.

1945
BREAULT
v.
TREMBLAY
Rinfret C.J.

1945

BREAULT
v.
TREMBLAYRinfret C.J.

Sur le tout, nous sommes donc d'avis que l'appel doit être rejeté et que le jugement de la Cour du Banc du Roi (en appel) doit être confirmé, avec dépens.

Rand J. (dissenting)—This action was brought by the respondent as purchaser under a lease dated July 31st, 1943, with promise of sale, (avec garantie de titres clairs) of a farm, stock and equipment belonging to the appellant. The rent was \$13,000 payable half in cash and the balance in annual instalments of not less than \$500 with interest at 5 per cent. payable annually. When the rent had been fully paid, it was to be deemed the sale price, and the lessor bound himself thereupon to execute "un bon contrat de vente" of the property.

The farm was one of two parcels of land formerly owned by the lessor, on both of which there had been placed by him in 1936 a hypothec for \$4,000 in favour of the Agricultural Loan Commission. Payment of the loan was spread over a period of twenty-five years. The other parcel the lessor had in 1938 sold to his son who had assumed the entire debt and bound himself to his father to pay it. At the time of the lease, therefore, both portions were bound by the hypothec but as to that now in question, the appellant was in the position of a surety and entitled to exoneration from the charge.

That situation was fully disclosed to the lessee and was dealt with by a clause reading as follows:

Le bailleur déclare que sa propriété est hypothéquée en faveur de la Commission du Prêt Agricole Canadien, suivant acte d'obligation passé devant le notaire soussigné, le sept février mil neuf cent trente-six, enregistré à Coaticook, dans le Reg. B, Vol. 46, No. 19341, la balance encore due sur ce prêt a été assumée par Victorien Breault, en vertu de la vente du 18 novembre 1938, sus-mentionnée, laquelle balance de prêt est due et payable par ledit Victorien Breault, et le locataire aura droit d'exiger à avoir communication des reçus chaque année, pour établir que les versements annuels dus à la Commission sont payés, et il ne sera pas obligé de payer la balance revenant audit bailleur en vertu des présentes, tant que l'hypothèque due à la Commission du Prêt Agricole Canadien n'aura pas été payée par ledit Victorien Breault ou par le bailleur; le bailleur devant faire demande à la Commission du Prêt Agricole, afin qu'elle consente main-levée d'hypothèque sur le terrain présentement loué et qu'elle garde son privilège et hypothèque seulement sur la terre dudit Victorien Breault. Au cas où la Commission n'accorderait pas cette main-levée, le locataire pourra

garder entre ses mains les versements annuels en capital au cas où sa balance de prix serait aussi élevée que le montant dû à la Commission, le locataire payant seulement ses intérêts à chaque année dans tel cas.

In October of the same year, 1943, the respondent took up with the Commission the matter of raising a loan to pay off the balance of the rent. The loan was intended to be secured in part by a hypothec on the leased lands which involved a release of them by the Commission from the existing hypothec. The Commission agreed to advance \$5,000. Later on, in March, 1944, this offer was increased to \$6,000, and the Commission intimated its willingness to discharge the hypothec from the leased lands on the special payment of \$464.52 in addition to the regular instalments. The result of this would be to reduce the obligation to \$2,800, the maximum sum which the Commission was willing to carry on the son's property alone.

Armed with this arrangement, the respondent required the lessor to make provision for the payment to the Commission of \$464.52 and to complete the promise of sale by the execution of a contract with the title freed from the hypothec. The lessor refused to do that for this reason; he was being required to pay out money on an obligation which was recognized by the lease as being primarily his son's; and since the son was not in default, and unless the payment were made, the hypothec would not be discharged, he was not then in a position to execute a contract of sale with an unencumbered title. A formal tender of the balance of the rent was made and a contract presented for execution, and on the refusal of the lessor to sign that instrument, these proceedings were brought to compel the specific performance of the agreement.

The point of controversy is very narrow and it is this: was the lessor bound under the lease to do more for the purpose of obtaining a release of the land from the hypothec than simply to make a request to the Commission to that effect; was he bound, in addition, upon tender of the balance of the rent, to do whatever might be necessary, even to the extent of paying off the obligation in full, to clear the hypothec from the leased land?

1945

BREAULT

v.

TREMBLAY

Rand J.

1945
BREAULT
v.
TREMBLAY
Rand J.

The lease was contained in a standard printed form to which were added certain special typewritten clauses, including that quoted. Towards the end of the document and in ordinary printing was the following clause:

Mais si le locataire paie bien son loyer et remplit bien toutes les autres obligations sus-mentionnées, il est convenu et entendu que ledit loyer ainsi payé sera alors pris et considéré comme le prix de vente de ladite propriété et le bailleur sera obligé d'en passer un bon contrat de vente audit locataire, ou à ses représentants légaux, mais non autrement ni auparavant.

Under the obligation with the Commission, the lessor was entitled to pay off the balance of the loan at the date of maturity of any instalment, February 7th in each year, in accordance with the regulations of the Commission, subject, however, to a bonus of $5\frac{1}{2}$ per cent. of that balance by way of liquidated damages for the loss of interest for the full term of twenty-five years. There is nothing to show that the regulations placed a further burden upon the exercise of that power.

The contention of the respondent is that, by virtue of this title clause, the lessee had the right at any time, as he did, to tender the balance of the rent and require from the lessor a contract such as demanded. On that view there was really no purpose served by the special typewritten clause. Section 1535 of the Civil Code would have afforded the lessee as full protection against the hypothec as he now claims to be the sole effect of that provision.

An examination of its language indicates clearly to me that during such time as the obligation to the Commission was being performed according to its terms, the lessor was to be protected against being called on to pay any of the moneys owing under it. The significant words are these:

le bailleur devant faire demande à la Commission du Prêt Agricole, afin qu'elle consente main-levée d'hypothèque sur le terrain présentement loué et qu'elle garde son privilège et hypothèque seulement sur la terre dudit Victorien Breault. *Au cas où la Commission n'accorderait pas cette main-levée*, le locataire pourra garder entre ses mains les versements annuels en capital au cas où sa balance de prix serait aussi élevée que le montant dû à la Commission, le locataire payant seulement ses intérêts à chaque année dans tel cas.

Several observations are to be made on this language. In the first place, it is beyond dispute that the hypothec and the accompanying obligation are contemplated to continue after the leased land has been discharged. By the previous language of the same paragraph, the parties identify the hypothec with the obligation: "tant que l'hypothèque due à la Commission"; and the words, "son privilège et hypothèque", make that fact perfectly clear. Equally clear is the fact that the request may be made at a time when the instalments of the rent are still in the future and to be paid. And finally, the request is not intended to be in the exercise of any power to compel the Commission to give the discharge. The Commission may refuse, and that means, rightly refuse.

Now, what, in the light of the language used, could be intended to follow from the proper refusal of the Commission to discharge if it were not that the parties would, in the performance of the agreement, be bound by that refusal and would adjust the performance accordingly? They are in fact treating the hypothec as an encumbrance irremovable without the consent of the Commission. The lessor must request the Commission to release the land. Why such a provision if the lessee can at any time demand a clear title? Why make the request obligatory? What could be more absurd than expressly to provide that the lessor must make such a request when, by the same instrument, he must, on tender of the balance of rent, furnish a good title. The lessor makes that request. The Commission places a condition on the release; the clause does not call upon the lessor to meet any condition. Why should a duty to do so be implied? The view urged by the respondent would mean that within a month from the date of the lease, say on August 31st, 1943, the lessee could have tendered the balance of the rent and demanded a contract of sale with clear title. This, as both parties knew, the lessor did not possess the legal right or power to enable him to give, and he could, therefore, on the refusal of the Commission, have been put in a default which would give rise to a right of resolution of the agreement on the part of the lessee. In other words, the parties, with full

1945
BREAULT
v.
TREMBLAY
Rand J.

1945
BREAULT
v.
TREMBLAY
—
Rand J.
—

knowledge of the facts, enter into an agreement which one of them, the lessee, can virtually repudiate the next day. The elaborate special clause designed to meet that precise situation turns out to have had only the very different result of securing to the lessee the protection already afforded him by law. But it is the result that follows from a refusal by the Commission of main-levée that determines the proper interpretation of the special clause; and it is this aspect of the agreement that Bissonette J., in his analysis, does not appear to have considered.

The effect of the special clause may also be put thus: when the lessee tenders the balance of the rent, the lessor is bound to try to obtain a release of the hypothec and he must do everything necessary to bring it about. That cannot include the exercise of the reserved power to pay off the obligation in full, because "request" in such a case is quite inappropriate: his power does not require a request. In any event, it could be exercised only as of February 7th in any year. If the Commission refuses to give the discharge, the lessee must await the time when the obligation either is performed according to its terms or by virtue of the power reserved. The duty to make the request would, therefore, be operative only at a time other than the maturity dates for the instalments under the obligation. On those dates, the lessor must exercise his right to pay the obligation off in full, not merely request "main-levée"; but at all other times of the year he is exposed to a refusal by the Commission which, in turn, becomes obligatory on the lessee.

On that construction it will be said that, on the request, the Commission did not refuse and that consequently the lessor was bound to make the payment required. But the release contemplated by the clause is partial: the hypothec was to continue and likewise the son's obligation. At least, therefore, the lessor was not intended at such a time to be bound to pay off the whole of the obligation: that would contradict the necessary implication of the language used. But if not bound to pay all, then how much? If not \$3,200, why \$464? Where is the limit to be placed? There can be none; his lia-

bility must be to pay all or nothing and, since it is not the former, it must be the latter. This confirms the plain language dealing with the request, that the Commission be asked to be satisfied with the son's property; if the Commission is unwilling, the consequences already dealt with then follow.

1945
BREAULT
v.
TREMBLAY
Rand J.

Although the power under the obligation to pay off the loan in full on any maturity date has been treated as involved in the clauses in question, I am not to be understood as assenting to the view that a tender by the respondent would compel the appellant to exercise it. On the contrary, I think the language of the special clause is as clearly against that as against payment at any other time.

I am therefore, unable to treat the special clause as being wholly futile and abortive. What the language necessarily imports is this: that on the land there is a hypothec which must run according to the terms of the obligation of a third party unless the hypothecary creditor will voluntarily release it; in case he refuses, the completion of the agreement must await the performance of that obligation according to its terms; in that event, the lessee will pay interest on the balance of the rent—a significant provision—but since the lessor cannot give title before the maturity of the obligation, he can neither compel the payment of that balance nor be compelled to accept it as performance by the lessee entitling him to demand the contract of sale during that period of suspension.

The document must be read and construed as a whole. The general clause providing for completion by the passing of a contract of sale must be reconciled with this special stipulation dealing with a particular feature of the arrangement. When the general clause creates the right of the lessee to a contract of sale upon payment in full of the rent, it means payment in accordance with the preceding clauses, payment at a time or in circumstances in which the lessor must accept it as an act in performance calling for a reciprocal performance on his part. But the special clause provides that this final act of performance by the lessor will not be compellable while the hypothec

1945
BREAULT
v.
TREMBLAY
Rand J.

remains; and it must be consistently with this that the payment for the purposes of the general clause can be made. If there should be doubt, however, which I do not entertain, of what the language intends, it is pre-eminently a case for the application of section 1013 of the Civil Code.

I would allow the appeal and restore the judgment of the Superior Court.

Appeal dismissed with costs.

Solicitors for the appellant: *Gervais & Veilleux.*

Solicitor for the respondent: *J. C. Samson.*
