FRIGIDAIRE CORPORATION (PLAIN-
TIFF)

APPELLANT;

1933
* Nov. 2, 3.
1934
* Jan. 26.

AND

JOHANNA MALONE (DEFENDANT) ... RESPONDENT.

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

Sale—Cooling apparatus—Conditional sale to contractor—Building contract—Apartment house—Material furnished by contractor—Commercial sale—Purchase price unpaid—Revendication, not from the buyer, but from the owner of the building—Arts. 1488, 2013e, 2268 C.C.

The appellant company sold and delivered to the Standard Construction Company certain mechanical cooling devices and apparatus under the ordinary conditional sale terms that it would remain owner until full payment of the purchase price, which included the costs of installation. The conditions of payment were 25% cash when installation completed and the balance in twenty-four monthly instalments. The respondent was owner of certain property in Montreal and proposed to make over the building erected thereon into an apartment house.

* PRESENT—Duff C.J. and Rinfret, Cannon, Crocket and Hughes JJ.

1934
 FRIGIDAIRE
 CORPORATION
 vs.
 MALONE

For this purpose, the respondent entered into a contract with the Standard Construction Company, which undertook to do the work and provide the materials for a fixed price based upon cost plus 20% for profit. The respondent was not aware of the existence of that contract with the appellant. The work, including the installation of the cooling apparatus, having been completed, the respondent paid in full the Standard Construction Company, which later on went into liquidation. As only the said cash payment of 25% had been made by the construction company, the appellant, alleging its ownership of the cooling apparatus in accordance with the terms of the contract, took an action to revendicate them, not from the buyer, the Standard Construction Company, but from the respondent, the owner of the building where they had been installed.

Held that, assuming that the cooling apparatus were still moveable things although "incorporated" into the building (art. 2013e C.C.), the appellant had no right to revendicate them from the respondent, who was in possession *bona fide*, in view of the terms of article 2268 of the civil code, especially the third paragraph, interpreted in the light of the circumstances of this case.

Held, further, that the words "nor in commercial matters generally" in article 2268 C.C. indicate, on the part of the Legislature, an intention to protect against the possibility of revendication the person possessing in good faith as proprietor not only a thing acquired through purchase, but any moveable thing acquired by "acte translatif" of ownership in commercial matters. The provision was enacted having regard to the superior interest of commerce.

Judgment of the Court of King's Bench (Q.R. 54 K.B. 462) aff.

APPEAL from the decision of the Court of King's Bench, appeal side, province of Quebec (1), affirming the judgment of the Superior Court, P. Demers J. and dismissing the appellant company's action.

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

John T. Hackett K.C. for the appellant.

Chs. Laurendeau K.C. for the respondent.

The judgment of this Court was delivered by

RINFRET, J.—La cause que nous avons à décider nous est présentée de la façon suivante:

Frigidaire Corporation (l'appelante) a vendu et livré à Standard Construction Limited certains appareils frigorifiques. Elle allègue que cette vente était subordonnée à la condition qu'elle resterait propriétaire des appareils jusqu'à

paiement complet du prix d'achat. Le prix incluait le coût de l'installation. Le paiement devait être effectué à raison de 25 p. 100 après installation et de vingt-quatre versements mensuels pour la balance. Le paiement de 25 p. 100 a été fait; mais les paiements subséquents ne l'ont pas été. L'appelante invoque donc son titre de propriétaire qu'elle a conservé par suite de la convention, et elle revendique les appareils frigorifiques. Mais elle ne les revendique pas de son acheteur. Les appareils ont été installés dans les immeubles appartenant à l'intimée, et c'est de cette dernière que l'appelante les réclame.

L'intimée a fait valoir plusieurs moyens de défense et elle a réussi en Cour Supérieure et en Cour du Banc du Roi à faire rejeter l'action de l'appelante.

Nous sommes d'avis que ces jugements doivent être confirmés pour les motifs suivants:

Il ne saurait faire de doute, d'après la preuve, que les appareils frigorifiques ont été installés dans les immeubles de l'intimée par suite d'un contrat en vertu duquel Standard Construction Company Limited a entrepris de transformer ces immeubles en une maison de rapport contenant seize logements. Même si le document écrit ne spécifie pas les appareils frigorifiques, il est évident qu'ils furent installés comme partie de l'entreprise.

La convention entre l'intimée et Standard Construction Company, suivant une méthode maintenant assez fréquente, fixait le prix de l'entreprise au coût des travaux et des choses fournies, plus 20 p. 100 représentant le profit des entrepreneurs.

Les appareils furent installés dans les immeubles de l'intimée par l'appelante elle-même. Cela était d'ailleurs l'une des conditions du contrat de cette dernière avec Standard Construction Company. Par suite des termes de ce contrat et par le fait qu'elle a elle-même procédé à l'installation, l'appelante savait que les appareils étaient destinés aux immeubles de l'intimée. Bien plus, elle s'engageait à les poser elle-même.

On doit également conclure que l'intimée ignorait les conditions de la vente des appareils à Standard Construction Company. C'est ainsi qu'en a décidé la Cour du Banc du Roi; et nous ne trouvons aucune justification pour mettre de côté son interprétation de la preuve sur ce point.

1934
FRIGIDAIRE
CORPORATION
vs.
MALONE
Rinfret J.

Dans les circonstances, le résultat de la cause nous paraît dépendre de l'article 2268 du code civil.

Au moment de la revendication, les appareils frigorifiques avaient été installés dans les immeubles de l'intimée pour les fins auxquelles ils étaient destinés. Cette installation était complète et il ne restait rien à y faire. Si la cause était soumise comme une revendication de matériaux fournis pour la construction (car les matériaux peuvent être des "objets façonnés", art. 2013a C.C.), il y aurait beaucoup à dire sur la question de savoir s'ils n'avaient pas déjà été "incorporés à la construction", au sens de l'article 2013e du code civil. Il se pourrait que le mot "incorporés" (en tenant compte du but de l'article 2013e C.C.) ne doive pas nécessairement être interprété dans le même sens que le mot "incorporés" de l'article 379 du code civil. Nous croyons devoir faire cette mention en passant pour éviter tout ambiguïté sur la portée de notre décision, mais sans nous prononcer, puisque nous devons décider la cause telle qu'elle a été conduite et soumise par les parties.

Nous prenons donc pour acquis que les appareils frigorifiques étaient encore des meubles corporels au moment où l'appelante a tenté de les revendiquer de l'intimée.

Vis-à-vis de l'appelante, l'intimée était un tiers ayant la possession actuelle des appareils frigorifiques et ayant cette possession à titre de propriétaire. Elle avait acquis cette possession et en était devenue propriétaire par suite du contrat qu'elle avait fait avec Standard Construction Company et où cette dernière s'était engagée à installer les appareils frigorifiques dans les immeubles de l'intimée. Standard Construction Company était un entrepreneur général dont l'occupation et la fonction étaient, entre autres choses, d'entreprendre des travaux de construction de maisons. Une des méthodes courantes d'exécuter des ouvrages de cette nature est de stipuler le prix sur la base du coût des travaux, de la main-d'œuvre et des choses fournies par l'entrepreneur, avec, en plus, un pourcentage sur le tout, qui constitue le profit de l'entrepreneur. C'est la méthode qui a été adoptée en l'espèce. En pareil cas, l'entrepreneur fait un bénéfice sur le coût de l'ouvrage, y compris celui des choses qu'il fournit. En plus, la preuve en cette cause-ci établit qu'il est devenu d'usage fréquent, à Montréal, dans la construction des maisons de rapport contenant plusieurs

logements, d'inclure la fourniture et l'installation d'appareils frigorifiques qui font normalement partie de ce genre d'entreprises.

1934
FRIGIDAIRE
CORPORATION
vs.
MALONE
Rinfret J.

A l'aide de ces faits, il suffit d'envisager la cause du point de vue du troisième paragraphe de l'article 2268 du code civil. Il est probablement certain, comme l'a dit Sir Alexandre Lacoste, C.J., dans la cause de *National Cash Register v. Demetre* (1) que cet article est le corollaire des articles 1487 et suivants du code civil. Mais la portée des articles 1487, 1488 et 1489 C. C. est plus générale que celle des paragraphes de l'article 2268 C.C. qui traitent spécialement de la revendication. Pour cette raison, nous pouvons limiter notre jugement à l'interprétation de ce dernier article en tant qu'il réfère au cas qui nous est soumis. Si les faits de la cause sont couverts par le texte, il en résulte "un déni d'action en revendication" (Codificateurs, Rapport supplémentaire, p. 366), et nous n'avons pas besoin d'aller au delà.

Nous avons déjà dit que l'intimée ignorait les termes de la vente faite à Standard Construction Company des appareils frigorifiques. Elle était donc de bonne foi (art. 412 C.C.). D'ailleurs la bonne foi se suppose toujours (art. 2202 C.C.), et "c'est au réclamant à prouver * * * les vices de la possession et du titre du possesseur" (art. 2268 (1) C.C.). L'article empêche la revendication

si la chose a été achetée de bonne foi dans une foire, marché, ou à une vente publique, ou d'un commerçant trafiquant en semblables matières, (ou) en affaire de commerce en général.

Ce texte, il faut le remarquer, est plus ample que celui du Code Napoléon; il importe d'en tenir compte en comparant la doctrine française sur cette question, quoique les commentaires de Troplong (Prescription, sur article 2280, Code Napoléon, n^{os} 1040 et suiv.) et de Laurent (vol. 32, n^{os} 562 et suiv.) seraient loin de conduire à un résultat différent de celui que nous adoptons. D'après notre article, la possession actuelle à titre de propriétaire élève un obstacle à la revendication du réclamant

si la chose a été achetée * * * d'un commerçant trafiquant en semblables matières.

Nous l'avons dit: Il est suffisamment établi que, à Montréal, les appareils frigorifiques de ce genre sont compris

1934
 FRIGIDAIRE
 CORPORATION
 vs.
 MALONE
 Rinfret J.

parmi les fournitures que font les constructeurs de maisons de rapport contenant plusieurs logements. L'intimée pouvait donc prétendre—et elle n'y a pas manqué—que, dans les circonstances qui ont été prouvées, elle a acheté ces appareils de Standard Construction Company, qui, dans le cours ordinaire de ses affaires, trafiquait en semblables matières.

Mais l'appelante soutient qu'il n'y a eu entre Standard Construction et l'intimée, ni achat, ni vente. Elle soumet que l'article 2268 C.C. ne s'applique qu'à la possession résultant d'une vente et elle attire notre attention sur l'article 1683 du code civil, qui dit:

Lorsque quelqu'un entreprend la construction d'une bâtisse ou autre ouvrage par devis et marché, il peut être convenu ou qu'il fournira son travail et son industrie seulement, ou qu'il fournira aussi les matériaux. Ce texte, toutefois, n'oblige pas à attribuer au contrat d'entreprise mélangé de vente de matériaux la nature exclusive d'un louage de services. Comme le fait remarquer M. Planiol, l'article dit seulement que, lorsqu'on charge quelqu'un de faire un ouvrage, on peut convenir qu'il ne fournira pas seulement son travail ou son industrie, mais "qu'il fournira également la matière". C'est une disposition purement énonciative relative à un contrat complexe et qui n'écarte pas les règles de la vente pour la fourniture de matériaux. Les articles qui suivent se bornent à formuler quelques préceptes très limités, relatifs aux risques, qui ne permettent pas d'en tirer des conséquences plus générales sur la nature du contrat. (Voir Planiol & Ripert, *Traité Pratique*, vol. II, p. 159.)

Mais, pour la solution de cette cause, il ne nous paraît pas nécessaire de faire la distinction entre les deux parties du contrat. L'article 2268 C.C., interprété dans son esprit, ne nous restreint pas à un sens aussi étroit. En introduisant dans le texte les mots "ni en affaire de commerce en général", ce que le législateur a entendu protéger contre la revendication, c'est la possession acquise dans certaines conditions. Il ne s'est pas préoccupé autant de la nature de l'acte d'acquisition que des circonstances dans lesquelles cette acquisition a eu lieu. Pour employer l'expression de Troplong (*Prescription*, sur article 2280, n° 1063), le code protège "le droit du tiers qui possède la chose avec un *acte translatif*". Dans ce sens, et au moyen de sa convention avec Standard Construction Company, l'intimée a

acquis de cette dernière la possession à titre de propriétaire des appareils frigorifiques qui ont été installés dans ses immeubles; et, dans les conditions où s'est faite cette acquisition (c'est-à-dire un contrat où l'entrepreneur général, dans le cours ordinaire de ses affaires fournissait moyennant profit des appareils qu'il avait achetés à cette fin), la transaction est certainement couverte par le texte de l'article.

Ce texte constitue une exception créée par la loi en faveur des acquéreurs, dans l'intérêt du commerce en général. Bourjon, à qui l'on attribue la maxime: "En fait de meubles, possession vaut titre", disait (Liv. 3, tit. 2, ch. 1, parag. IV): "La sûreté publique le veut ainsi." Les commentateurs s'accordent à déclarer que les rédacteurs du code civil ont consacré cette doctrine dans l'intérêt supérieur du commerce (voir, entre autres, Troplong—déjà cité—n° 1059, et 32 Laurent, n° 588). C'est l'interprétation de la cause du Banc du Roi dans la cause de *National Cash Register v. Demetre* (1). Ce n'est d'ailleurs qu'une application restreinte du principe que, en fait de meubles, il n'y a pas de droit de suite.

Il nous reste à faire une observation:

L'action de l'appelante a été instituée le 20 mars 1929. Une action de ce genre doit être prise essentiellement contre le possesseur. Si l'on s'en tient à la preuve, l'intimée avait alors vendu à la Société de Fiducie, depuis le mois de février 1929, les immeubles dans lesquels furent placés les appareils frigorifiques. Il s'ensuivrait que l'action n'aurait donc pas été dirigée contre le véritable possesseur. Nous n'en faisons pas un motif de notre jugement, parce que l'intimée n'a pas fait état de cette situation, et il est donc probable qu'elle était susceptible d'explication.

Mais nous sommes d'avis que l'appel doit être rejeté avec dépens pour les raisons que nous avons exposées.

Appeal dismissed with costs.

Solicitors for the appellant: *Hackett, Mulvena, Foster, & Hannen.*

Solicitors for the respondent: *Garneau & Hébert.*

(1) (1905) Q.R. 14 K.B. 468.