

---

ERNEST TREMBLAY (DEFENDANT) . . . . . APPELLANT;

AND

DAME AURORÉ GUAY (PLAINTIFF) . . . . . RESPONDENT.

1928

\*May 8.  
\*May 28.

---

ON APPEAL FROM THE COURT OF KING'S BENCH, APPEAL SIDE,  
PROVINCE OF QUEBEC (1)

*Petitory action—House erected on land not owned by builder—Consent or knowledge of the owner—Possession—Good or bad faith—Sale of house by the sheriff and right of purchaser to keep it on land—Arts. 412, 417 C.C.*

P. built a house on land owned by the respondent, his mother in law, to the knowledge and with the consent of the latter. A judgment creditor of P. subsequently brought both the house and the land under execution. Upon an opposition to the seizure filed by the respondent, judgment was rendered declaring the latter the owner of the land,

---

\*PRESENT:—Anglin C.J.C. and Mignault, Newcombe, Rinfret and Smith JJ.

(1) *Reporter's Note.*—The appellant was granted leave to appeal to this court on the condition that he would pay to the respondent the costs of appeal in any event. 24th February, 1928.

1928

TREMBLAY  
v.  
GUAY.

and P. the owner of the building. The house alone was sold by the sheriff and bought by the appellant who subsequently forced P. to vacate the premises. The respondent then brought an action asking that the appellant should be ordered to remove the building within a certain delay. The appellant contested this action, setting up his ownership of the house under the sheriff's deed. He further claimed that he was not bound to vacate the premises unless reimbursed his expenses. The trial judge decided that under these circumstances the appellant could keep the house on the respondent's land as long as it subsisted, but he gave the respondent the option to purchase the house for \$1,800, the amount at which he valued it. This judgment was set aside by the Court of King's Bench which held that the appellant was a possessor in bad faith within the meaning of articles 412 and 417 C.C., but allowed him a delay of 15 days to remove the house, failing which removal the house would belong without compensation to the respondent. The appellant having appealed from this latter judgment.

*Held*, reversing the judgment of the Court of King's Bench (Q.R. 44 K.B. 536), that articles 412 and 417 C.C. have no application to this case, nor can the appellant be treated as a possessor in bad faith of the house. The appellant, on the contrary, being the owner of the house by virtue of the sheriff's deed and the judgment on the opposition, can, under all the circumstances, keep it on the respondent's land. The court, however, in view of the appellant's offer in his plea, granted the respondent a delay of six months to purchase the house from the appellant at the amount at which it was appraised by the trial judge.

APPEAL, by special leave, from a decision of the Court of King's Bench, appeal side, province of Quebec (1), reversing the judgment of the Superior Court, d'Auteuil J. and maintaining the respondent'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.

*L. E. Beaulieu K.C.* and *B. Devlin* for the appellant.

*E. Levesque* for the respondent.

The judgment of the court was delivered by

MIGNAULT J.—Il s'agit de l'appel d'un jugement de la Cour du Banc du Roi infirmant, le juge Dorion étant dissident, la décision de la Cour Supérieure siégeant dans le district de Chicoutimi, et présidée par le juge d'Auteuil. L'appelant a obtenu de cette cour la permission de porter sa cause devant nous, à la condition de s'engager à payer

les frais de l'intimée dans cette cour, quel que soit le résultat de son appel.

La situation de fait qui a donné lieu au procès est la suivante.

Le nommé Hector Potvin est le gendre de l'intimée, Madame Vézina. Voulant se bâtir une résidence au village de la rivière du Moulin, il s'est abouché avec les propriétaires d'un terrain, et avant même d'avoir conclu avec eux une convention de vente, il a commencé sa maison par la construction des fondations en ciment. Or il s'était mépris sur l'emplacement que les propriétaires entendaient lui concéder, et ceux-ci refusèrent de lui consentir un titre. C'est alors que l'intimée, pour aider ses enfants, dit-elle, acheta le terrain où se trouvait la construction, et avec son plein consentement Potvin acheva à ses frais, ou du moins en s'endettant dans ce but, la maison dont il s'agit en cette cause. L'emplacement acheté par l'intimée mesure 50 pieds de largeur par une profondeur moyenne de 134 pieds, soit une superficie totale de 6,700 pieds. La maison construite par Potvin n'occupe qu'une partie de ce terrain, car le contrat de construction la décrit comme "un carré de 36 pieds par 27 mesure en dehors". C'est l'appelant qui en a entrepris la construction pour Potvin lequel, lorsqu'elle fut achevée, s'y établit avec sa famille.

Après l'érection de la maison, un créancier de Potvin obtint un jugement contre ce dernier et fit saisir la maison et le terrain où elle se trouvait. Le procès-verbal de saisie fait voir qu'on a saisi tout le terrain acheté par l'intimée "avec les bâtisses dessus construites, circonstances et dépendances".

Le shérif ayant donné des avis de vente de la propriété saisie, l'intimée fit opposition à la saisie et vente de cette propriété et son opposition fut contestée par le créancier saisissant qui, après avoir nié le titre de l'intimée, alléguait que "si toutefois le terrain n'appartient pas au défendeur (Potvin), la bâtisse qui y est érigée lui appartient et que l'opposition est mal fondée au moins pour cette partie, la dite bâtisse ayant été construite par le défendeur avec des matériaux achetés par lui" (analyse de la contestation dans le jugement sur l'opposition).

Le litige engagé sur l'opposition de l'intimée fut terminé par un jugement du juge Tessier en date du 10 avril, 1924.

1928

TREMBLAY  
v.  
GUAY.

Mignault J.

1928  
 TREMBLAY  
 v.  
 GUAY.  
 Mignault J

Ce jugement déclare que l'opposante (l'intimée) a établi qu'elle est propriétaire du terrain sur lequel repose cette maison; que les bâtisses érigées sur ce terrain appartiennent au défendeur (Potvin); que les bâtisses sont susceptibles d'appartenir à un autre que le propriétaire du sol, et que la loi admet l'existence de la propriété des constructions séparée de la propriété du terrain sur lequel elles reposent; que l'opposition est bien fondée quant au terrain et ne l'est pas quant aux bâtisses. Par ces motifs, la cour maintient l'opposition quant au terrain saisi, et maintient la contestation de la dite opposition quant aux bâtisses, circonstances et dépendances saisies, chaque partie devant supporter ses frais.

A la suite de ce jugement, le shérif vendit les bâtisses, et l'appelant s'en porta adjudicataire pour la somme de \$901, se trouvant ainsi à tous les droits du défendeur Potvin (art. 780 C.P.C.).

Muni de son titre du shérif, l'appelant fit déguerpir Potvin de la maison, et c'est alors que l'intimée intenta contre lui la présente action par laquelle elle conclut à ce qu'elle soit déclarée propriétaire du terrain, et à ce que l'appelant soit condamné à déguerpir de ce terrain, d'enlever les bâtisses qui s'y trouvent et d'en abandonner la possession à l'intimée sous 15 jours de la signification du jugement à intervenir.

L'appelant se défend en alléguant que la maison fut construite par Potvin pour lui-même du consentement exprès et tacite de l'intimée et de son mari, et qu'il l'a possédée *animo domini* et l'a habitée seul avec sa famille, ne payant loyer à qui que ce soit. Il invoque la saisie, l'opposition de l'intimée et le jugement susdit du juge Tessier. Il allègue aussi qu'il a acheté la maison du shérif, met en fait que la maison a coûté \$2,034.66, et il conclut à ce qu'il soit déclaré que cette maison lui appartient, à ce qu'il ne soit pas tenu de déguerpir avant d'être payé des améliorations, savoir \$2,034.66, et à ce que l'action de l'intimée soit renvoyée avec dépens.

Sur la contestation ainsi engagée le juge d'Auteuil a rendu jugement déclarant l'intimée propriétaire du terrain, sujet au droit de l'appelant d'y maintenir la maison aussi longtemps qu'elle durera. Il a aussi donné acte de l'offre de l'appelant d'abandonner à l'intimée la propriété de la maison en par l'intimée en payant à l'appelant la valeur,

que l'honorable juge fixe à \$1,800. C'est la même évaluation de la maison que nous trouvons dans le jugement du juge Tessier sur l'opposition de l'intimée, le savant juge évaluant le terrain de l'intimée à \$700. L'appelant accepte cette évaluation de la maison, puisque, dans son factum, il nous demande de rétablir le jugement de la cour supérieure.

1928  
 TREMBLAY  
 v.  
 GUAY.  
 Mignault J.

Le jugement de la Cour Supérieure fut infirmé par la cour du Banc du Roi qui renvoya la défense de l'appelant, accordant toutefois à ce dernier, suivant l'offre faite par l'intimée, la faculté d'enlever la maison du terrain de l'intimée sous quinze jours de la signification du jugement, la maison, faute de tel enlèvement, devant rester sans indemnité la propriété de l'intimée.

Il a paru utile de faire une rapide analyse de ces diverses procédures afin d'en dégager la question qui se présente pour solution. Cette question est de savoir si l'appelant peut garder sur le terrain de l'intimée la maison qu'il a achetée du shérif et qui indubitablement lui appartient.

La cour du Banc du Roi, pour repousser les prétentions de l'appelant, se base sur les articles 412 et 417 et suivants du Code civil, décidant que le défendeur, ainsi que Potvin son auteur, étaient des possesseurs de mauvaise foi.

Je ne puis accepter ce motif. Ces articles, à mon avis, ne sont pas applicables à l'espèce. Notamment l'appelant n'est pas un possesseur de mauvaise foi au sens de l'article 412 C.C. Le titre en vertu duquel il possède la maison est la vente du shérif faite conformément au jugement du juge Tessier. Le titre de Potvin à la propriété de la maison était l'autorisation de bâtir qu'il a obtenue de l'intimée, ainsi que la construction à ses dépens de cette maison. On ne peut dire que ces titres soient des titres vicieux. Ce sont, au contraire, des titres valables, et reconnus tels par le jugement sur l'opposition, susceptibles de conférer à celui qui en est investi un droit immobilier de la nature d'un droit de superficie. Voyez la définition du droit de superficie qui

consiste à avoir la propriété des édifices ou plantations reposant sur un terrain qui appartient à autrui. Fuzier-Herman, Répertoire, vo. Superficie, n° 1.

Les articles 412 et 417 C.C. sont hors de cause.

1928

TREMBLAY

v.

GUAY.

Mignault J.

Je puis sur ce point citer Baudry-Lacantinerie et Chauveau, Biens, n° 372:

L'art. 555 statue en vue de constructions faites à l'insu du propriétaire du terrain. Si les constructions ont été faites à sa connaissance et surtout avec son autorisation, il ne pourra pas les revendiquer comme lui appartenant, ni forcer le constructeur à les démolir. Il intervient, en pareil cas, entre le propriétaire du terrain et le constructeur un contrat *sui generis*, en vertu duquel le propriétaire du sol autorise le constructeur à jouir des constructions pendant un certain temps, autant qu'elles dureront. Il y a création au profit du constructeur d'une sorte de droit de superficie.

Toute doute qu'il aurait pu y avoir sur la question de savoir si l'autorisation de bâtir que l'intimée a donnée à Potvin a été inspirée par une pensée de simple tolérance, soit à raison des liens de famille qui l'unissaient à lui, soit parce qu'elle espérait qu'il pourrait acheter d'elle et lui payer l'emplacement occupé par sa maison,—se trouve écarté dans l'espèce par suite du jugement sur l'opposition de l'intimée à la saisie pratiquée contre Potvin. Il n'est pas nécessaire d'envisager ce jugement comme formant chose jugée—car cette prétention n'a pas été formulée par l'appelant—mais on peut au moins dire que c'est un titre à la propriété de la maison. En d'autres termes, le jugement reconnaît à Potvin la propriété de la maison qu'il a bâtie. Le droit ainsi constaté au bénéfice de Potvin profite à l'appelant, son ayant cause, tant en raison du principe que l'ayant cause jouit de tous les droits et actions que son auteur avait acquis dans l'intérêt de la chose à laquelle il a succédé (Aubry et Rau, 5e éd., tome 2, p. 97), qu'en vertu de la règle formelle de l'article 780 C.P.C. Il s'ensuit que l'appelant est propriétaire de cette maison, ce qui ne doit pas s'entendre simplement des matériaux qui sont entrés dans sa construction, mais de la maison elle-même, comme maison, c'est-à-dire comme immeuble par sa nature.

Cette conclusion fait bien voir que nous ne pouvons maintenir le jugement de la Cour du Banc du Roi. Avec beaucoup de déférence, je suis d'opinion, pour les raisons que j'ai exposées, d'infirmer ce jugement et de rétablir le jugement de la cour supérieure. Je crois cependant qu'il convient de fixer un terme pendant lequel l'intimée pourra acquérir la propriété de la maison de l'appelant en lui payant la somme de \$1,800, conformément à l'option que la cour supérieure lui a donnée. Je lui accorderais à cette

fin un délai de six mois à partir de la signification du jugement de cette cour, passé lequel elle sera déchuë de cette option.

L'appelant aura les frais de la Cour du Banc du Roi, mais, suivant la condition de la permission d'appel qu'il a obtenue, il devra payer à l'intimée ses frais devant cette cour.

1928  
TREMBLAY  
v.  
GUAY.  
Mignault J.

*Appeal allowed.*

Solicitors for the appellant: *St. Laurent, Gagné, Devlin & Taschereau.*

Solicitor for the respondent: *Elzéar Lévesque.*

---