1924
*Dec. 1.
1925
*Feb. 3.

LA COMPAGNIE D'AQUEDUC DU } APPELLANT;
LAC ST-JEAN (PLAINTIFF)... }
AND
JOSEPH FORTIN (DEFENDANT)... } RESPONDENT.

LA COMPAGNIE D'AQUEDUC DU } APPELLANT;
LAC ST-JEAN (PLAINTIFF)... }
AND
ALFRED MARTIN (DEFENDANT)... } RESPONDENT.

Contract—Aqueduct—Payment in advance—Agreement to furnish water to a farm in perpetuity—Sale of land—Right of buyer as the ayant-cause of the vendor—Arts. 494, 1030, 1499 C.C.

One Guay in common with several other landowners entered into an agreement with an aqueduct company whereby the latter, in consideration of the payment of a lump sum by each of the landowners, undertook to furnish water to their farms in perpetuity. Subsequently Guay sold his farm to Fortin without any express assignment of the right to the water of the aqueduct. The aqueduct company having demanded from Fortin payment of the amount fixed by its tariff for the supply of water:

Held, that this stipulation having been made by Guay for the use of his farm and having created a right accessory thereto Fortin, as *ayant cause à titre particulier* of Guay, could set up this agreement as a defence to the company's action.

Judgment of the Court of King's Bench (Q.R. 38 K.B. 75) affirmed.

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

*PRESENT:—Anglin C.J.C. and Idington, Duff, Mignault, Newcombe and Rinfret JJ.

The material facts of the case are fully stated in the judgment now reported.

Belcourt K.C. and *T. L. Bergeron* for the appellant.

A. Boulianne for the for the respondents.

The judgment of the court was delivered by

1925

AQUEDUC
DU LAC
ST. JEAN

v.

FORTIN.

Mignault J.

MIGNAULT J.—Ces deux causes nous arrivent en vertu d'une permission spéciale d'appel que l'appelante a obtenue de la cour du Banc du Roi. Il s'agit, dans chacune d'elles, du droit de l'appelante de se faire payer par l'intimé, pour le service de l'aqueduc, le montant porté en son tarif ordinaire, et cela nonobstant un contrat fixant d'avance la somme que certains contribuables verseraient pour ce service. Ce contrat est intervenu dans les cas qui nous occupent entre les auteurs de l'appelante et l'auteur de l'intimé, et l'appelante prétend que l'intimé ne peut l'invoquer. Comme la question à décider ne se présente pas de la même manière dans chaque espèce, il sera préférable de les envisager séparément.

Première espèce. Les faits qui ont donné lieu à ce procès peuvent se raconter assez brièvement.

En 1912, Xavier Martin et Alfred Martin, l'intimé, étaient copropriétaires par indivis de deux terres dans le canton Caron qu'ils avaient achetées le 10 avril 1909, d'un nommé Napoléon Gagné.

Le 12 avril 1912, les nommés Alphonse Aubin et Georges Perron se mirent en société pour le terme de 99 ans, sous la raison sociale de "Aubin & Perron", pour la construction et l'exploitation d'un aqueduc dans les paroisses de St-Jérôme, Hébertville et Ste-Croix du Lac à la Croix. L'acte de société déclarait que le capital de cette société serait formé des sommes perçues des divers cultivateurs ou autres personnes qui, pour avoir l'eau à perpétuité, donneraient une somme variant avec la grandeur de leur terre, la base étant de \$350 par lot de cent acres. Ce capital devait aussi comprendre les sommes perçues pour loyer de robinets et le montant que les associés devaient fournir par parts égales pour terminer la construction de l'aqueduc, si les fonds ci-dessus mentionnés n'étaient pas suffisants.

Après la formation de leur société, Aubin & Perron cherchèrent à se procurer le capital requis en obtenant des cul-

1925
 AQUEDUC
 DU LAC
 ST. JEAN
 v.
 FORTIN.
 Mignault J.

tivateurs une contribution en argent en considération du service de l'aqueduc projeté. A ces fins, le 26 mai 1912, ils signèrent avec quarante-cinq cultivateurs de St-Jérôme, d'Hébertville et de Ste-Croix un contrat devant notaire contenant les conventions suivantes, pour ne citer que celles qui importent à la décision de la cause. Aubin et Perron s'engagèrent à construire un aqueduc jusqu'à la limite des propriétés des parties de seconde part (les cultivateurs), à leur fournir l'eau à perpétuité et à entretenir l'aqueduc en bon état de réparations moyennant le paiement de \$250 pour un demi-lot, de \$300 pour trois quarts de lot, de \$350 pour un lot de 100 à 135 acres, de \$400 pour un lot et demi et deux lots avec une seule bâtisse, et de \$500 pour deux lots bâtis et plus. Les cultivateurs s'engagèrent à verser cette somme et, à l'expiration de vingt-cinq années, à payer annuellement deux pour cent sur le montant de leur contribution. Il y avait défense pour les cultivateurs de dépenser l'eau inutilement ou de permettre de prendre l'eau à ceux qui n'y avaient pas droit. Parmi les parties de seconde part, Xavier Martin entreprit de payer la somme de \$350, qu'il a effectivement versée, et de payer les deux pour cent après les vingt-cinq ans. Aubin et Perron déclarèrent hypothéquer l'aqueduc jusqu'à concurrence de \$20,000 en faveur des parties de seconde part pour leur garantir le bon fonctionnement de l'aqueduc. Il n'est pas nécessaire, pour les fins de cette cause, de se prononcer sur la valeur de cette hypothèque portant sur un aqueduc projeté, qui, au demeurant, n'est pas décrit au désir de la loi.

Les sommes ainsi promises par les parties de seconde part se montent à \$15,850, et nous verrons dans la cause de *La Compagnie d'Aqueduc du Lac St-Jean v. Fortin* qu'il y a eu d'autres contributaires.

Le 4 août 1916, Alfred Martin, l'intimé, achetait de Xavier Martin la part de ce dernier dans les deux terres qu'ils avaient acquises de Napoléon Gagné. Dans l'acte de vente il était déclaré que le vendeur transportait à l'acquéreur toutes ses parts dans la compagnie d'aqueduc Aubin & Perron.

Le 17 mars 1917, Georges Perron vendait à Euclide Perron tous ses droits dans la société Aubin & Perron.

Le 15 septembre 1917, la société Aubin & Perron vendait à l'appelante tous ses biens meubles et immeubles, et notamment l'aqueduc en question et ses accessoires, comprenant ses privilèges, droits et permis, pouvoirs hydrauliques, installations, concessions, systèmes d'aqueduc, servitudes actives, revenus, exploitations, choses et contrats dépendant de l'aqueduc appartenant à la dite venderesse dans le canton Caron, comté du Lac St-Jean, en rapport avec le dit aqueduc.

1925
 AQUEDUC
 DU LAC
 ST. JEAN
 v.
 FORTIN.
 Mignault J.

Le 14 mai 1923, l'appelant a intenté cette action contre l'intimé lui réclamant la somme de \$358.45 pour service de l'aqueduc depuis le 31 août 1916. L'intimé en défense a invoqué le contrat signé par Xavier Martin, son copropriétaire.

Dans sa déposition, l'intimé déclare qu'il exploitait les deux terres en société avec Xavier Martin, qu'il avait fourni l'argent pour la part d'aqueduc acquise par ce dernier, qu'il était absent de la maison quand on a fait signer Xavier Martin, sans cela il aurait signé lui-même, et que la signature de celui-ci devait compter pour les deux.

Etant donné que l'appelante a acquis avec l'aqueduc les choses et contrats dépendant de l'aqueduc * * * en rapport avec le dit aqueduc, ce qui mettait l'appelante à la place d'Aubin & Perron quant à ces contrats, et que Xavier Martin a transporté à l'intimé toutes ses parts dans la compagnie d'aqueduc Aubin & Perron, nous sommes d'avis que l'appelante a succédé aux obligations assumées par Aubin & Perron à l'égard de Xavier Martin, et que l'intimé a acquis les droits de ce dernier et peut exiger de l'appelante le service d'eau conformément aux stipulations du contrat du 26 mai 1912. Il y a de part et d'autre un lien contractuel, et il n'est pas nécessaire de se demander quelle est la nature du droit que le contrat a créé.

A l'audition, M. Belcourt, conseil de l'appelante, a prétendu que Xavier Martin aurait dû payer une plus forte somme que \$350, les deux terres dont il était copropriétaire ayant une superficie supérieure à de 100 à 135 acres.

Ce moyen, soulevé pour la première fois à l'audition, ne peut être accueilli, et il ne peut être accordé à l'appelante, sur l'action telle que prise, un supplément d'indemnité. L'appelante demande que l'intimé soit condamné à lui payer le service d'eau d'après un tarif qu'elle a adopté; et l'intimé lui oppose le contrat du 26 mai 1912. Ce serait

1925

AQUEDUC
DU LAC
ST. JEAN

v.

FORTIN.

Mignault J.

changer la nature de l'action que l'appelante a intentée que de lui permettre maintenant de faire valoir l'insuffisance de la contribution primitive de Xavier Martin. S'il y a eu erreur quant au montant de cette contribution, l'appelante n'est peut-être pas sans recours, nous ne nous prononçons pas sur ce point, mais elle devra exercer ce recours, s'il y a lieu, par une autre action.

L'appelant a aussi prétendu qu'il s'agit dans l'espèce d'un droit d'usage et partant incessible aux termes de l'art. 494 C.C. Nous croyons cette prétention absolument inadmissible.

L'appel est visiblement mal fondé et doit être rejeté avec dépens.

Deuxième espèce. Le cas de Joseph Fortin n'est pas d'une solution aussi facile.

En 1912, Joseph Guay était propriétaire de la terre au sujet de laquelle l'appelante réclame \$449.20 de Fortin pour service de l'aqueduc depuis le 31 août 1914, conformément au tarif qu'elle a adopté pour ses abonnés. Le 25 août 1912, Joseph Guay et une vingtaine d'autres cultivateurs ont signé avec Aubin & Perron un contrat devant notaire par lequel, en considération du paiement de \$175 par Joseph Guay, et d'autres sommes plus ou moins fortes par les autres signataires, le total étant de \$3,790, Aubin & Perron se sont engagés à leur fournir et livrer l'eau à perpétuité. L'eau doit être conduite jusqu'aux propriétés des cultivateurs au moyen d'un maître tuyau et les raccordements jusqu'à ce tuyau sont aux frais des cultivateurs. Le contrat ne contient pas la clause de deux pour cent, au bout de vingt-cinq ans, comme dans le contrat analysé dans la cause d'Alfred Martin. L'acte, du reste, est moins complet que celui produit dans l'autre cause. On n'y trouve pas l'échelle des prix que les intéressés devaient payer, lesquels, dans le cas de Xavier Martin et consorts, étaient calculés d'après l'étendue de leurs terres. Il appert suffisamment cependant que la part contributive de chaque intéressé était réglée par la grandeur de son terrain. Cela devient évident quand on consulte la clause de l'acte de société d'Aubin & Perron où il est dit que la contribution des cultivateurs variera avec la grandeur de leurs terres. Et c'est du reste ce que reconnaît expressément, dans sa déposition,

Alphonse Aubin, gérant de l'appelante et membre de la société Aubin & Perron. Il était lui-même partie à l'acte du 25 août 1912, et il dit que la différence des prix dans cet acte était basée sur la grandeur des terres.

Le 28 août 1914, Joseph Guay vendit à Joseph Fortin, l'intimé, la terre au sujet de laquelle il avait fait le contrat du 25 août 1912, avec tous les animaux, voitures et instruments d'agriculture se trouvant sur la terre vendue, sauf certaines réserves qui sont sans intérêt dans cette cause. Par le même acte, Guay a vendu d'autres immeubles au père de l'intimé, le nommé Mars Fortin, et il y a une stipulation d'usufruit en faveur de Mars Fortin de la terre vendue à l'intimé. Il appert cependant, à la défense de l'intimé, que c'est lui qui se sert de l'eau et c'est de lui que l'appelante en réclame le paiement. La stipulation d'usufruit ne paraît donc pas affecter les droits des parties au procès.

Dans l'acte de vente de Guay à Fortin il n'y a pas, comme dans l'autre cause, cession expresse des droits résultant du contrat entre les cultivateurs et la société Aubin & Perron. Alphonse Aubin admet dans sa déposition que si Joseph Guay était demeuré propriétaire de sa terre, il ne lui aurait rien réclamé pour le service d'eau. Il dit que la compagnie reste engagée envers Joseph Guay, mais sa prétention est que Joseph Fortin ne peut réclamer le bénéfice de cette stipulation faite par son auteur, Joseph Guay.

Nous avons décidé dans l'autre cause que l'appelante a succédé aux obligations assumées par Aubin & Perron à l'égard des cultivateurs. Il reste à déterminer si le bénéfice de la stipulation faite par Joseph Guay peut être réclamé par son ayant cause à titre particulier, l'intimé, à qui ce bénéfice n'a pas été expressément cédé.

Il est clair que Joseph Guay a fait cette stipulation comme propriétaire de sa terre et au profit de celle-ci, puisque cette terre et les bâtiments y érigés devaient bénéficier de l'approvisionnement d'eau dont on ne pouvait se servir ailleurs. La stipulation que l'eau serait fournie à perpétuité le démontre, car un engagement perpétuel ne peut se concevoir qu'à l'égard de ce qui dure toujours. Du moment que Joseph Guay vend cette terre, il cesse d'avoir intérêt à l'approvisionnement d'eau, et partant ne peut plus le réclamer pour lui-même. Ce n'est donc pas un droit

1925
AQUEDUC
DU LAC
ST. JEAN
v.
FORTIN.
Mignault J.

1925
 AQUEDUC
 DU LAC
 ST. JEAN
 v.
 FORTIN.
 Mignault J.

exclusivement personnel, ou attaché à sa personne, que Joseph Guay a acquis de la société Aubin & Perron. D'autre part, l'acheteur de cette terre, l'intimé, a la même prise d'eau ainsi que les mêmes chantepleures qu'avait Joseph Guay; il n'a fait que continuer la jouissance de ce dernier. Voilà donc une stipulation concernant l'approvisionnement d'eau à une terre et aux bâtiments y érigés faite par un propriétaire pour l'utilité de son fonds. Il vend ce fonds. L'acquéreur peut-il, sans une cession expresse, réclamer le bénéfice de cette stipulation?

Il le pourrait sans aucun doute s'il y avait servitude réelle. Mais, au sujet du contrat même dont il s'agit ici, la cour d'appel a décidé qu'il n'y avait pas eu création d'une servitude réelle: *La Compagnie d'Aqueduc du Lac St-Jean v. Tremblay* (1).

Les raisons qu'invoque le juge Rivard en rendant le jugement de la cour d'appel sont assurément bien graves, mais il importe peu que le droit au service de l'aqueduc au profit de la terre de Joseph Guay ait ou n'ait pas été acquis à titre de servitude, s'il est constant que le bénéfice de la stipulation passe à tout acquéreur de cette terre même sans une cession expresse.

On peut envisager le droit au service de l'aqueduc comme un droit accessoire qu'on ne saurait séparer de la terre qui en jouit, ou comme ayant été l'objet d'une stipulation faite par le propriétaire de cette terre et dont profiterait, comme son ayant cause, tout acquéreur subséquent de la terre.

Au premier point de vue, il suffirait de citer l'article 1499 C.C. aux termes duquel

l'obligation de délivrer la chose comprend ses accessoires et tout ce qui a été destiné à son usage perpétuel.

Et si on envisage en elle-même une stipulation de ce genre, il semble qu'on peut lui appliquer l'article 1030 C.C. qui dit:

On est censé avoir stipulé pour soi et pour ses héritiers et représentants légaux, à moins que le contraire ne soit exprimé, ou ne résulte de la nature du contrat.

La seule différence à noter entre cet article et l'article 1122 du code Napoléon, c'est que notre code emploie les mots "représentants légaux", tandis que le code Napoléon se sert de l'expression assurément plus française, "ayants cause".

(1) [1922] Q.R. 34 K.B. 188.

Il est clair cependant que les auteurs du code ne voulaient pas innover. Ils citent l'article 1122 C.N. et le copient textuellement, sauf la substitution de "représentants légaux" à "ayants cause" et de "contrat" à "convention". Dans leur rapport, ils disent qu'il n'y a, dans les quatre articles de la section V, que des changements d'expressions. D'autre part, les mots "représentants légaux" sont d'un sens équivoque. Ils sont évidemment d'origine anglaise, et on les trouve surtout au titre *Des obligations* (voy. les arts. 1028, 1030, 1085, 1113, 1122, 1123, 1127, 1128, 1129 et 1130 C.C.) qu'on peut croire avoir été rédigé d'abord en anglais, car c'est sous le texte anglais du rapport des rédacteurs du code que se trouvent les renvois aux autorités. Quelle portée peut avoir une telle expression quand elle est accompagnée du mot "héritiers"? Dans un sens, on peut se demander s'il y a d'autres "représentants légaux" que les héritiers, et "héritier" se dit de l'héritier légal comme de l'héritier testamentaire (art. 597 C.C.). Dans le droit anglais, ce mot est également un peu équivoque et s'interprète de diverses façons (Stroud, *Judicial Dictionary*, vo. "Legal representatives"). Dans le droit civil, on serait bien en peine de le définir, à moins de dire qu'il a le sens de "successeurs" ou "ayants cause". Il paraît évident qu'on peut l'interpréter d'une manière très générale ou d'une manière très restreinte, selon le contexte de l'article où il se trouve, comme du reste dans le cas des mots "successeurs" et "ayants cause". C'est ainsi que dans l'article 1028 C.C. il se confond avec "héritiers", car il est clair que nul ne peut engager un tiers sans son consentement. Dans l'article 1030 C.C., comme on peut toujours stipuler pour autrui, il faut ou bien entendre les "représentants légaux" largement, comme signifiant les ayants cause de toute catégorie, ou bien les confondre avec les héritiers et rendre ainsi l'expression surrogatoire ou inutile. Nous croyons qu'il serait téméraire de donner à l'article 1030 C.C. un autre sens que celui qu'on prête à l'article 1122 du code français. Pothier, comme nous le verrons, était d'avis qu'un ayant cause à titre singulier représente son auteur.

Cette interprétation de l'article 1030 C.C. est d'ailleurs conforme à la tradition. Pothier, le guide ordinaire des

1925

AQUEDUC
DU LAC
ST. JEAN
v.
FORTIN.

Mignault J.

1925

AQUEDUC
DU LAC
ST. JEAN
v.

FORTIN.

Mignault J.

rédateurs du code civil, surtout au titre *Des Obligations*, s'exprime clairement à ce sujet, Obligations, n^{os} 67 et 68:

67. Ce que nous stipulons par rapport à une chose qui nous appartient, nous le pouvons valablement stipuler, non-seulement pour nous et nos héritiers, mais pour tous nos successeurs à titre singulier à cette chose, lesquels sont compris sous le terme *d'ayants cause*, usité dans les contrats; ce n'est point en ce cas stipuler pour un autre. * * * Par exemple, je puis valablement convenir "que vous ne ferez jamais valoir contre moi, ni contre mes héritiers ou *ayants cause*, les droits de la substitution qui pourrait être un jour ouverte à votre profit par rapport à un tel héritage"; et cette convention a effet, même par rapport à ceux qui acquerraient par la suite de moi cet héritage à titre singulier * * *

68. Dans cette convention et les autres semblables, que nous faisons par rapport aux choses qui nous appartiennent, non-seulement nous pouvons stipuler valablement pour nos ayants cause, mais nous sommes censés l'avoir fait, quoique cela ne soit point exprimé; soit que la convention soit conçue *in rem*, comme lorsqu'il est dit par une transaction passée entre nous, "que vous vous engagez à ne jamais faire valoir les prétentions que vous pourriez avoir par rapport à un tel héritage," sans dire contre qui; soit que la convention soit conçue *in personam*, comme lorsqu'il est dit "que vous vous engagez à ne jamais faire valoir contre moi vos prétentions par rapport à un tel héritage."

En l'un et l'autre cas je suis censé avoir stipulé pour tous mes successeurs, même à titre de donation. *Pactum conventum cum venditore, si in rem constituatur, secundum Proculi sententiam, et emptori prodest... Secundum autem Sabini sententiam, etiamsi in personam conceptum est, et in emptorem valet, qui hoc esse existimat, etsi per donationem successio facta sit*; L. 17, 5, ff. de *Pact.* La raison est qu'en stipulant pour moi, je suis censé stipuler pour tous ceux qui me représentent: or, non-seulement mes héritiers, mais tous ceux qui me succéderont médiatement ou immédiatement, et à quelque titre que ce soit, à l'héritage qui a fait l'objet de la convention, me représentent par rapport à cet héritage (Les italiques sont de l'auteur).

Au n^o 69, Pothier donne un exemple qui se rapproche un peu de l'espèce qui nous occupe. Il suppose une convention faite avec le seigneur de n'exiger qu'une pistole lorsqu'un fief tomberait en rachat. Cette convention, dit-il, profiterait à un acquéreur à titre singulier.

Cette doctrine est suivie dans le droit moderne. Ainsi Aubry et Rau (5e édition), tome 2, p. 97, par. 176, disent:

Le successeur particulier jouit de tous les droits et actions que son auteur avait acquis dans l'intérêt direct de la chose corporelle ou incorporelle, à laquelle il a succédé, c'est-à-dire des droits et actions qui se sont identifiés avec cette chose, comme qualités actives, ou qui en sont devenus des accessoires.

On peut, du reste, consulter les autorités suivantes: Dalloz, Répertoire Pratique, *Verbo* Contrats et Conventions en général, n^{os} 238 et suiv.; Baudry-Lacantinerie & Barde, Obligations, tome 1er, n^{os} 223, 224, 225 et 226; Demolombe,

Contrats, tome 1er, nos 278 et suiv.; Paris, 8 juin 1889, Dalloz, 1899, 2.477, et surtout la note.

Ceux qui s'intéressent à cette question bien difficile de la transmissibilité aux ayants cause à titre singulier du bénéfice des stipulations faites par leur auteur, aimeront sans doute à lire un article que publie la *Revue Trimestrielle de Droit Civil* de 1924, p. 481. Cet article a pour auteur M. Jean Lepargneur et porte le titre: *De l'effet à l'égard de l'ayant cause particulier des contrats générateurs d'obligations relatifs au bien transmis*. A la page 504, l'auteur donne la même solution à une espèce qui est presque identique à celle dont il s'agit en cette cause.

Nous adoptons cette interprétation traditionnelle de l'article 1030 C.C. Nous n'ignorons pas que quelques commentateurs modernes restreignent beaucoup le champ d'application de l'article 1122 C.N. s'ils ne le rendent pas à peu près inutile. Nous préférons nous en tenir à la doctrine de Pothier, l'inspirateur de cet article. Il n'y a rien, du reste, dans le contrat dont il s'agit ici qui s'oppose à la transmissibilité du droit au service de l'aqueduc; ce droit, par sa nature, est transmissible à tout acquéreur de la terre et aurait pu être considéré comme une servitude réelle s'il y avait eu désignation d'un fonds dominant et d'un fonds servant (Baudry-Lacantinerie et Chauveau, Biens, n° 1075, et la note). Nous croyons donc que l'intimé peut invoquer le bénéfice de la stipulation faite par son auteur Joseph Guay à l'encontre de l'action de l'appelante lui demandant le paiement du montant exigible en vertu de son tarif pour l'approvisionnement d'eau.

L'approvisionnement d'eau a été payé d'avance par Joseph Guay. C'est tout comme si le propriétaire d'un immeuble payait d'avance la totalité d'un impôt qui aux termes du règlement qui l'impose est payable par versements d'année en année pendant un terme convenu. Il en serait de même d'une exemption de taxes accordée à une usine. Il est clair qu'un acquéreur subséquent de l'immeuble ou de l'usine (continuant à être exploitée comme usine) bénéficierait de ce paiement ou de cette exemption.

C'est tout ce qu'il est nécessaire de décider en cette cause. L'action de l'appelante demande paiement en vertu d'un tarif établi pour les abonnés de son aqueduc, et l'intimé

1925
 AQUEDUC
 DU LAC
 ST. JEAN
 v.
 FORTIN.
 Mignault J.

1925
AQUEDUC
DU LAC
ST. JEAN
v.
FORTIN.
Mignault J.

invoque en défense le contrat intervenu entre son auteur et les auteurs de l'appelante. Cette dernière n'a pas attaqué le contrat pour la raison qu'il comporterait un engagement perpétuel. Nous n'avons donc pas besoin de nous prononcer sur la possibilité de faire un tel contrat; tout ce que nous décidons, c'est que, vu les stipulations de ce contrat, l'action de l'appelante ne peut être maintenue.

L'appel doit être rejeté avec dépens.

Appeals dismissed with costs.

Solicitor for the appellant: *T. L. Bergeron.*

Solicitor for the respondents: *A. Boulianne.*