

—————

1925
 *Mar. 2.
 *Mar. 27.

J. P. E. GAGNON (DEFENDANT) APPELLANT;
 AND
 A. LOUBLIER (PLAINTIFF) RESPONDENT;
 AND
 E. LOUBLIER (MIS-EN-CAUSE).

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

*Ownership—Right of accession—Possessor—Improvements—Good faith—
 Droit de rétention—Right of action—Trouble of eviction—Registration
 —Arts. 412, 415, 416, 417, 418, 419, 776, 777, 1983, 1994, 2009, 2015,
 2084 C.C*

E. L. having been declared bankrupt, his son, A.L., pretended that he had taken possession of a certain piece of land and had cultivated it by virtue of an authorization given by E.L., accompanied with a verbal undertaking by the latter to donate it to him. A.L. entered an action against the trustee of his father's bankrupt estate, declaring that he was abandoning the ownership of the piece of land in ques-

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

tion, but claiming from the estate the value of his improvements thereon and praying for a declaration that, until he had been paid for same, he was entitled to retain the land in his possession.

On the municipal valuation roll, the father was entered as owner and the son as lessee of the land in question. Not only had they never contested the entries thus made but the father had paid the municipal and school taxes as owner; while the son, having been sued for taxes due by him as lessee, had acquiesced and paid them. The insurance premiums were paid by the father, who, moreover, had always included the land as part of his assets in the financial statements which he handed over to his bankers. The father had granted a hypothec on the same land to one D.P.; and the land appeared in the father's name in the registry office.

In addition to that, on two successive occasions, the son had accepted hypothecary obligations from his father on the same land, thus acknowledging his father's ownership in deeds signed by him.

Held that, under the above circumstances, even if the conversation alleged to have been exchanged between the father and the son, when the latter took possession of the land, meant anything more than a vague promise or expectancy that the son would eventually become the owner of the said land (which was by no means certain), the conduct of the father and of the son was inconsistent with the idea that anything had taken place of a nature to vest in the son a "juste titre" sufficient to constitute him possessor in good faith within the meaning of art. 412 C.C.

At all events, verbal evidence of the alleged verbal gift should not be accepted to prevail in favour of the son as against the rights of the creditors of the father, and to give to his possession the character of good faith necessary to enable him to claim the benefit of the privilege granted by art. 417 C.C.

Held that a possessor, even in good faith, who has made any valuable improvements to a lot of land, cannot, under art. 417 C.C., bring a substantive action for the payment either of the value or of the cost of such improvements, nor to have his *droit de rétention* determined; but he is entitled to raise such claims only when he is troubled in his possession and an attempt is made to evict him.

Held that the rights given to the possessor by art. 417 C.C. afford merely means of defence ("moyens d'exception") and may not be asserted until the real owner endeavours to revendicate the land ("fonds").

Held that the "title" which a possessor must hold in order to be considered "in good faith," under art. 412 C.C., is not necessarily a deed or even a writing, but connotes the cause ("cause") which forms the basis of his right of possession. Moreover, it requires a title purporting to transfer ownership ("translatif de propriété"), which alone constitutes what is known as "juste titre."

Held that a possessor in good faith is not obliged to cause his "droit de rétention" to be registered in order to claim the benefit of art. 417 C.C. against the creditors of the owner.

Judgment of the Court of King's Bench (Q.R. 37 K.B. 376) reversed, Idington J. dissenting.

APPEAL from the decision of the Court of King's Bench, appeal side, province of Quebec (1) reversing the judgment

(1) [1924] Q.R. 37 K.B. 376.

1925
GAGNON
v.
LOUBIER.

1925
 GAGNON
 v.
 LOUBIER.
 Rinfret J.
 —

of the Superior Court and maintaining the respondent's action.

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

Léon Faribault K.C. for the appellant.

Alleyn Taschereau K.C. for the respondent.

The judgment of the majority of the Court (Anglin C. J. C. and Duff, Mignault, Newcombe and Rinfret JJ.) was delivered by

RINFRET J.—Ce litige s'est engagé curieusement. On peut dire qu'il n'est pas le résultat des circonstances, mais qu'il est né plutôt de l'unique volonté des parties.

L'intimé était en possession d'une terre située tant dans la ville de Beauceville que dans Saint-François de Beauce, faisant partie du lot 162 des plan et livre de renvoi officiels de ladite paroisse de St-François.

Le mis-en-cause, père de l'intimé, avait cédé ses biens et, parmi eux cette terre pour le bénéfice de ses créanciers. L'intimé alléguait que l'appellant, en sa qualité de syndic autorisé, avait fait publier des avis qu'il procéderait à la vente de "tous les droits du cédant autorisé" sur la terre dont il s'agit. Il conclut

à ce qu'il soit déclaré que le demandeur a droit de percevoir par privilège et avant qu'aucune vente ne soit faite, la somme de \$11,200; à ce qu'il soit déclaré que le syndic autorisé, représentant Edouard Loublier, n'a aucun droit de vendre ladite propriété avant d'avoir fait le paiement ci-dessus; à ce que le demandeur ait le droit de retenir ladite propriété jusqu'au paiement desdites améliorations; à ce qu'il soit fait défense audit J. P. E. Gagnon, syndic, de vendre, d'annoncer en vente la susdite propriété; * * *

Ce sont là les conclusions essentielles de l'action, qui n'y ajoutent que sous forme d'introduction la demande qu'il soit déclaré que l'intimé est possesseur de bonne foi et que les améliorations qu'il a faites sur la propriété étaient nécessaires.

Cette intention de vente manifestée par le syndic était donc la véritable raison d'être de l'action. Chose étrange: malgré que le syndic eût, par plaidoyer écrit, nié qu'il eût cette intention, cette question principale a été, par la suite, complètement perdue de vue. L'on n'en trouve plus aucune trace dans tout le reste des procédures; et le jugement de la Cour du Banc du Roi (qui infirme celui de la Cour Supérieure), constate que l'appellant

n'a pas fait la preuve de l'avis de vente qu'il allègue avoir été donné par le syndic à la faillite d'Edouard Loublier et ne maintient les conclusions de l'action qu'en faisant exception spéciale pour "la partie relative à la défense de vente ci-dessus mentionnée," dont il déclare qu'il "n'y a pas lieu de s'occuper".

Mais c'est que justement, s'il n'y a plus lieu de s'occuper de l'intention qu'on prêtait au syndic de vendre la propriété, l'on peut se demander s'il subsiste un intérêt quelconque dans l'action de l'intimé. Il n'est pas très facile de comprendre pourquoi l'intimé, en possession de la terre sur laquelle il déclarait avoir fait certaines constructions et des travaux de défrichement et dont il alléguait être le propriétaire en vertu d'une donation verbale de son père, a cru devoir courir au-devant de ce procès, renoncer lui-même au titre de propriétaire avant qu'on le lui contestât, et s'adresser aux tribunaux pour obtenir un jugement déclaratoire à l'effet qu'il était possesseur de bonne foi, qu'il avait fait des améliorations nécessaires et qu'il avait droit de retenir la propriété jusqu'à ce qu'il en fût indemnisé. Il est évident que la base de ces conclusions réside dans l'article 417 du code civil. Or, cet article suppose que le propriétaire a émis des prétentions aux améliorations faites par le possesseur. Il fournit au possesseur ce qui paraît être essentiellement un moyen de défense. Il ne lui confère aucun droit de se faire payer ses améliorations, tant que le propriétaire du fonds ne les réclame pas. Comme le dit Laurent (vol. 6, n° 271) en commentant l'article 555 du Code Napoléon, qui correspond à l'article 417 C.C.,

il s'agit d'un tiers évincé, c'est-à-dire d'un tiers qui possède comme propriétaire, soit de bonne, soit de mauvaise foi, contre lequel le propriétaire revendique son fonds. Donc, quand le propriétaire agit, non en revendication, mais par une action personnelle naissant d'un lien d'obligation, nous ne sommes plus dans le texte de l'article 555. Et l'esprit de la loi n'est pas non plus applicable * * * car ce n'est pas un article de principes; il déroge, au contraire, aux principes par des considérations d'équité; c'est donc une disposition spéciale, qui, par la nature des choses, doit être renfermée dans le cas pour lequel elle a été établie.

Cela revient à dire qu'un possesseur peut, dans les hypothèses de l'article 417 C.C., opposer, à un propriétaire qui revendique l'immeuble, la valeur ou le coût des améliorations dont il a droit d'être remboursé; mais qu'il ne saurait, par une sorte d'action provocatoire, déclarer qu'il en abandonne la propriété et forcer son propriétaire à entrer dans

1925
 GAGNON
 v.
 LOUBIER.
 Rinfret J.

1925
 GAGNON
 v.
 LOUBIER.
 Rinfret J.

un débat judiciaire pour établir le montant que ce propriétaire sera obligé de payer pour les améliorations, lorsqu'il jugera à propos de les revendiquer.

Ce débat est d'autant plus inutile, que le code pourvoit à toute une série d'options en faveur du propriétaire dont l'une est qu'il peut

forcer le tiers à retenir le terrain en en payant la valeur suivant estimation

(418 C.C.) et qu'il est évidemment oiseux de s'enquérir, à la demande du possesseur, du montant qu'aurait à lui payer le propriétaire, lorsqu'il appartient exclusivement à ce dernier de décider d'abord s'il revendiquera son terrain. Il est clair que s'il ne le fait pas, le possesseur n'aura droit de rien réclamer et que ce dernier, dans les circonstances spéciales auxquelles pourvoit l'article 417 C.C., n'a pas d'action directe pour le coût de ses améliorations. En l'absence de toutes prétentions de la part du propriétaire du fonds, le possesseur reste en possession et tout est dit.

C'est l'effet de l'arrêt *re Montgomery v. McKenzie* (1).
 Ce jugement dit:—

And considering further that if plaintiff has as a person in good faith made any valuable improvements to said lot of land, he is entitled, when any attempt is made to evict him, to a *droit de rétention* thereof until paid for the same, but cannot, until troubled in the possession thereof, bring, as he has done by his alternative conclusions, a substantive action to have such right determined, doth dismiss plaintiff's action with costs *distracts*, * * * reserving to plaintiff any rights he may have for any useful and valuable improvements he may have made on said lot over and above the value of the rents, issues and profits thereof since his occupation of said lot.

Le juge-en-chef Johnson, parlant pour la Cour de Revision, qui a confirmé ce jugement de première instance, dit à la page 477:

* * * it is enough to make him possessor in good faith, and give him a right to his betterments, when proceedings are taken to evict him, for he has possession, and will have a right of retention till they are paid.

Voir aussi *Reed v. Belavance* (2).

Dépouillé de son motif déterminant: l'annonce d'une vente par le syndic, cette action manquait donc véritablement de fondement légal. Mais le syndic a, quand même, engagé la discussion sur les prétentions de l'intimé. Il a contesté le caractère de sa possession et la nature de ses améliorations; il lui a nié son droit de rétention et il a

(1) M.L.R. 6 S.C. 469 at p. 472. (2) Q.R. 19 K.B. 369.

demandé le rejet pur et simple de l'action, sans toutefois, dans son plaidoyer, opter pour aucune des alternatives que les articles 417 et 418 C.C. laissent à son choix.

Cette manière de procéder de part et d'autre aurait certainement donné lieu à une foule de difficultés si nous avions cru devoir concourir avec le jugement rendu par la majorité de la Cour du Banc du Roi, qui consiste à dire que l'intimé a droit d'être payé d'une somme de \$4,700 et que, pour garantir le paiement de cette somme, il a droit de retenir la possession de l'immeuble du mis-en-cause.

Comme il s'agit seulement d'améliorations utiles, mais non nécessaires; comme, par ailleurs, la preuve démontre surabondamment que ces améliorations excèdent de beaucoup la valeur du fonds; qu'elles sont, en proportion, tellement considérables et dispendieuses que le syndic pourrait bien n'avoir aucun désir de les rembourser, mais, au contraire, décider qu'il est de l'intérêt des créanciers de forcer l'intimé à retenir le terrain en en payant la valeur, nous n'aurions pu, comme l'a fait la Cour du Banc du Roi, juger que l'intimé avait droit d'être payé de \$4,700 et l'autoriser à rester en possession jusqu'à ce qu'il fût ainsi indemnisé; il nous eût fallu assurer à l'appelant le choix que la loi elle-même lui accorde.

Mais notre étude du dossier nous conduit plutôt à adopter les vues de la Cour Supérieure, auxquelles se sont ralliés deux des juges du tribunal d'appel. Dans les circonstances, suivant la suggestion du juge-en-chef de la province de Québec, il vaut mieux sans doute envisager les procédures comme

moyens de faire statuer, avec la faillite comme contradicteur, sur ses droits contre elle relativement aux améliorations et aux constructions

de l'intimé, afin d'éviter autant que possible aux parties l'inutilité d'un procès long et dispendieux.

Nous devons cependant indiquer que les droits du possesseur en vertu de l'article 417 C.C. sont des moyens d'exception à l'encontre de l'action en revendication du propriétaire du fonds, et que, n'ayant pas fait la preuve que le syndic annonçait la vente de l'immeuble et des constructions et améliorations, l'intimé, en l'espèce, se trouvait sans motif pour continuer ses procédures.

Le juge de première instance a été d'avis que la possession du demandeur n'a pas le caractère et ne réunit pas les

1925

GAGNON

v.

LOUBIER.

Rinfret J.

1925
 GAGNON
 v.
 LOUBIER.
 Rinfret J.

conditions prescrites par la loi pour donner ouverture aux droits qu'il réclame; (qu'il) s'est établi sur cette propriété avec la permission de son père, et qu'il ne l'a jamais possédé pour lui, *animo domini*, mais pour son père et à titre de locataire; * * * que le demandeur n'a invoqué, ni produit aucun titre qui lui confère la possession ou propriété dudit immeuble ou qui peut le justifier de croire qu'il le possédait pour lui et qu'il n'a jamais eu ni titre réel, ni titre putatif.

Pour ces raisons et parce que, en outre, elle a trouvé que l'intimé n'avait pas réussi à prouver que les constructions, améliorations et impenses avaient été faites par lui, la Cour Supérieure l'a débouté des conclusions de son action. Deux juges de la Cour du Banc du Roi, en appel, ont partagé sa façon de voir, sans toutefois se prononcer sur la propriété des impenses, améliorations et constructions. La majorité de cette cour cependant a déclaré que l'intimé était un possesseur de bonne foi, que les constructions et le défrichement avaient été faits par lui, qu'ils représentaient une plus-value de \$4,700, que l'intimé avait droit d'en être payé et que, pour garantir ce remboursement, il avait droit de retenir la possession de l'immeuble.

Il paraît donc y avoir deux points à décider: par qui ont été faites les améliorations? Quelle est la position juridique de l'intimé relativement à ces améliorations?

Avec la Cour du Banc du Roi, nous pensons que la maison, la grange et la bergerie mentionnées dans la déclaration ont été construites par l'intimé de ses deniers. Il est vrai que son père a pu requérir les services de certains ouvriers et payer certaines dépenses, mais ces dernières furent chargées à l'intimé dans un compte tenu à cet effet et qui se soldait par une balance en faveur de l'intimé.

Nous ne voyons pas non plus d'objection sérieuse à adopter les chiffres de la Cour du Banc du Roi pour en fixer le montant. Il est vrai que la preuve sur laquelle ils sont basés ne parle que de la valeur actuelle et que le syndic, s'il veut les retenir, a le choix de ne payer que ce qu'elles ont coûté. Il est peu probable toutefois que ces constructions aient augmenté de valeur. La supposition contraire est même plus plausible, car l'augmentation dans le coût des matériaux doit être compensée par la détérioration et la dépréciation des constructions elles-mêmes. En outre, le syndic a eu l'opportunité nécessaire pour offrir lui-même une preuve contraire à celle de l'intimé; et l'un des moyens de faire valoir ses prétentions était d'établir le coût des

constructions par opposition à la preuve de leur valeur actuelle.

Dans les circonstances, nous ne voyons pas quel intérêt les parties auraient à réouvrir le débat quant à cette estimation; et, suivant le désir exprimé plus haut de permettre à l'appelant et à l'intimé de tirer parti, autant que possible, du procès qu'ils ont engagé, nous croyons devoir arrêter l'estimation des constructions aux chiffres énumérés dans les notes du juge Rivard: la maison à \$2,500; la grange à \$600; la bergerie à \$50; total, \$3,150. Ces sommes devront être prises comme base dans les négociations ultérieures entre les parties.

Quant aux travaux de défrichement et de culture, l'intimé a clairement prouvé que seuls lui-même ou ses employés y avaient pris part. Mais nous ne trouvons rien dans la preuve pour fixer d'une façon satisfaisante la plus-value qu'ils ont donnée à l'immeuble.

Ces travaux de défrichement sont d'ailleurs d'une nature différente des constructions. Voir l'étude très complète de cette question et les notes à la suite, dans la cause des *Mathieu v. Berthiaume* (1).

Les articles 415 et 416 du Code Civil emploient les expressions " constructions, plantations et ouvrages ", tandis que l'article 417 C.C. se sert du mot " améliorations ".

Dès l'apparition du code, on s'est demandé s'il fallait faire une distinction entre ces expressions. Les constructions ne sont pas, à proprement parler, des améliorations, mais des additions; elles ne s'identifient pas, ni ne s'incorporent au fonds comme des réparations ou des travaux de défrichement ou de culture. On peut enlever des constructions; mais on ne conçoit pas qu'on puisse enlever des réparations ou des améliorations. (Laurent, vol. 6, p. 351).

A cause de cela, nous nous contentons de décider que c'est l'intimé qui a fait les travaux de défrichement et de culture, mais nous ne pouvons fixer la plus-value qu'ils ont donnée au terrain; et la meilleure solution nous paraît être celle qui est suggérée par le juge Dorion: les droits respectifs des parties pourront être établis comme ceux de tout autre créancier sur réclamation produite par l'intimé dans la faillite.

1925
GAGNON
v.
LOUBIER.
Rinfret J.

1925
 GAGNON
 v.
 LOUBIER.
 Rinfret J.

Il reste à définir la position juridique de l'intimé relativement aux constructions et au défrichement qu'il a faits, ou, en d'autres termes, à décider s'il était un possesseur de bonne ou de mauvaise foi.

Il s'agit ici, bien entendu, de la bonne foi légale, c'est-à-dire de la bonne foi telle qu'elle est définie par la loi; et il faut laisser de côté la notion ordinaire de la bonne foi, qui pourrait varier beaucoup d'après les sentiments et les idées, pour s'en tenir à la définition du code. Aubry & Rau, t. II, p. 268 et note 5. (Laurent, vol. 6, p. 278).

Les améliorations faites par l'intimé, tout le monde s'accorde à le dire, n'étaient pas nécessaires, mais simplement utiles, et il importe absolument, en conséquence, de rechercher si, lorsqu'il les a faites, il était de bonne ou de mauvaise foi, puisque, suivant le cas, sa situation légale sera différente et il aura ou n'aura pas le droit de rétention.

L'appelant soulève bien le point préliminaire que l'intimé n'a fait enregistrer aucun privilège et il invoque l'article 2015 C.C.:

Entre les créanciers, les privilèges ne produisent d'effet à l'égard des immeubles qu'autant qu'ils sont publics, en la manière déterminée et sauf les exceptions contenues au titre de l'enregistrement des droits réels. On peut ajouter que le droit que réclame maintenant l'intimé n'est pas mentionné parmi ceux qui "sont exempts des formalités de l'enregistrement" dans l'article 2084 C.C.

D'autre part, si le droit de rétention peut sans doute correspondre à la définition du privilège telle qu'on la trouve à l'article 1983 C.C., il est reconnu comme privilège sur les biens meubles (1994 C.C.) mais il ne figure pas dans l'énumération des créances privilégiées sur les immeubles donnée par l'article 2009 C.C.

Nous sommes d'ailleurs d'avis que, par sa nature même, le droit de rétention du possesseur de bonne foi peut, sans enregistrement, être invoqué à l'encontre des créanciers du propriétaire. Le texte même des articles 417 et 419 C.C. implique que l'enregistrement n'a pas été prévu. Il suppose que le possesseur se croyait propriétaire. On ne conçoit pas un propriétaire qui fait enregistrer un privilège ou un droit de rétention sur son propre terrain.

L'appelant nous réfère à un arrêt de cette cour (*Great Eastern Railway v. Lambe* (1)) et, dans cette cause, à cer-

(1) 21 Can. S.C.R. 431.

tains passages du jugement de l'honorable juge Taschereau (pp. 442 et 444) parlant au nom de la cour. Il s'agissait là d'un contrat de nantissement ("*lien or pledge*") que l'on a refusé de faire prévaloir contre les droits de créanciers antérieurs, qui invoquaient le défaut d'enregistrement. Le cas est tout à fait différent de celui qui nous occupe et, comme par hasard, un des aspects de la distinction est souligné par l'honorable juge Taschereau lui-même, à la page 444:

Here also, it must be remarked, it is not the disbursements incidental to their possession that the appellants claim, but the very debt for which the pledge has been given to them

Le titre sur lequel un possesseur se fonde pour établir sa bonne foi et son droit de rétention pour le paiement de ses impenses n'est pas soumis à la formalité de l'enregistrement. (Daloz, Rép. vo. Propriété, n° 440.—*Chinic Hardware Co. v. Dame Laurent* (1). Nous ne voyons pas en quoi le droit de rétention du possesseur de bonne foi diffère, sur cette question d'enregistrement, de celui du mandataire pour la créance résultant de ses déboursés. Or, la Cour du Banc du Roi, dans la cause de *Eddy v. Eddy* (2) a décidé que

ce droit de rétention ne l'autorise pas à faire enregistrer, contre l'immeuble qu'il détient, un avis dénonçant au public ce privilège qui n'est pas sujet à enregistrement et dont le montant n'a pas été établi contradictoirement.

Et cet arrêt a été confirmé par le Conseil Privé (3).

Le possesseur de bonne foi peut donc, sans qu'il l'ait fait enregistrer, invoquer son droit de rétention, même à l'encontre des créanciers du mis-en-cause qui sont ici représentés par le syndic.

Passons donc à la question du caractère de la possession de l'intimé.

L'on est d'accord pour dire que la bonne foi dont parle l'article 417 C.C. est celle qui est définie à l'article 412 C.C.: Le possesseur est de bonne foi lorsqu'il possède en vertu d'un titre dont il ignore les vices.

Si le mot "titre" voulait dire un acte ou un écrit, il ne serait pas nécessaire de pousser plus loin l'investigation, car l'intimé n'a ni acte, ni écrit. Mais, avec le juge Rivard, qui s'appuie sur Baudry-Lacantinerie (*Des Biens*, n° 294), nous sommes d'avis que

1925
GAGNON
v.
LOUBIER.
Rinfret J.

(1) 1 Rev. de Jur. 278.

(2) Q.R. 7 K.B. 300.

(3) [1900] A.C. 299.

1925

GAGNON
v.
LOUBIER.

Rinfret J.

le mot titre ne désigne pas un écrit, mais bien la cause en vertu de laquelle le possesseur détient la chose.

C'est aussi le sens du jugement de cette cour dans la cause de *St. Lawrence Terminal Company v. Halle* (1) et de celui du Conseil Privé dans la cause de *Price v. Neault* (2).

Même en entendant " titre " dans le sens qui précède, la loi exige toutefois un titre translatif de propriété, sans quoi " il ne peut servir de base à la bonne foi " (Mignault, vol. 2, pp. 484 et 485).

C'est précisément l'existence de ce que les auteurs appellent ce " juste titre " qui nous paraît ici faire défaut. Le juge du procès et deux juges de la Cour du Banc du Roi ont été d'avis que l'intimé n'était pas un possesseur de bonne foi. Nous nous rangeons de leur côté.

Un titre translatif de propriété est une vente, un legs, une donation, etc. C'est ce dernier titre que l'intimé invoque dans sa déclaration :

Le mis-en-cause Edouard Loubier, le père du demandeur, *donna verbalement* * * *

L'intimé se heurte d'abord à l'article 776 du code :

Les actes portant donations entrevifs doivent être notariés et porter minute, à peine de nullité. L'acceptation doit avoir lieu en la même forme.

L'intimé voudrait donc appuyer la bonne foi de sa possession sur un titre absolument nul. C'est précisément dans cette cause de *Montgomery v. McKenzie* (3) que le juge-en-chef Johnson dit à la page 477 :

A promise to give land such as I hold was made here, though all the judges do not even go the length that I do upon the facts, is one to which no legal effect can be given. Our art. 776 C.C., is decisive upon the point. Our law and the law of France have both departed from the rule of the Roman law, which allowed donations *scriptis vel non scriptis*. The article of the French code analogous to our art. 776 is 931 C.N. Upon this article I would refer to Demolombe, Donations, vol. 3, nos. 8, 9 and 10.

Admettons cependant que l'article 412 C.C. soit assez large pour couvrir même un vice résultant d'une nullité absolue, encore est-il

de l'essence de la donation faite pour avoir effet entrevifs, que le donateur se dessaisisse actuellement de son droit de propriété à la chose donnée (art. 177 C.C.).

Or, il nous serait impossible de donner cet effet aux paroles échangées entre le père et le fils, lorsque ce dernier est venu demeurer sur la propriété, à supposer même que la preuve

(1) 39 Can. S.C.R. 47, at p. 70.

(2) 12 App. Cas. 110.

(3) M.L.R. 6 C.S. 469.

testimoniale de ce fait essentiellement juridique soit admissible (Laurent, vol. 6, p. 333). Nous mentionnons la chose parce que le juge du procès n'a permis cette preuve que sous réserve.

Sans doute, le père corrobore son fils, bien que les paroles prononcées, qui sont rapportées à plusieurs endroits de la preuve, varient chaque fois qu'il y est référé. Mais ces paroles, qui seraient des admissions dans la bouche du père, s'il était défendeur, ne sont plus qu'une déclaration intéressée lorsqu'il se trouve en balance entre son fils et ses créanciers. Or, comme le fait remarquer le juge Dorion, c'est une situation très fréquente que celle d'un fils occupant un immeuble de son père, sans rémunération.

Il ne faut pas trop voir, ici, dans la possession du fils une circonstance qui rende vraisemblable l'existence d'une donation.

Si toutefois cette preuve testimoniale pouvait être admise à la faveur d'un commencement de preuve par écrit, que nous hésitons à y trouver, nous répétons que, comme le juge de première instance et comme les juges dissidents en appel, nous ne pouvons voir dans les paroles plutôt vagues que le père et le fils prétendent avoir échangées, rien autre chose qu'une expectative, un espoir que, plus tard, probablement à la mort du père, la propriété finirait par échoir au fils. En certains endroits, les déclarations que l'on prête au père sont plus précises; mais c'est l'idée générale qui se dégage des différentes versions qu'on en a données.

Au surplus, l'interprétation que l'intimé veut maintenant donner à ces paroles, même si l'on en admet la preuve, nous paraît décidément incompatible avec la conduite du père et du fils après que ce dernier fût devenu occupant de la terre, et nous ne voyons pas comment il peut être permis à l'intimé et au mis-en-cause d'opposer leur prétention actuelle à l'encontre de leurs actes constants.

Sur le rôle d'évaluation municipale, à la connaissance du fils, le père était porté comme propriétaire et le fils comme locataire; et cela depuis 1916 jusqu'à la date de l'institution de l'action. Non seulement ils n'ont jamais contesté le rôle, mais le père payait les taxes municipales et scolaires comme propriétaire, et le fils, ayant été poursuivi pour les siennes à titre de locataire, acquiesça et paya. Les primes d'assurance étaient payées par le père. Ce dernier mentionnait

1925
GAGNON
v.
LOUBIER.
Rinfret J.

1925
 GAGNON
 v.
 LOUBIER.
 Rinfret J.

cette propriété comme lui appartenant dans l'état financier qu'il remettait aux banques. Il a consenti sur cette même propriété une hypothèque à un nommé David Poulin; et elle apparaissait en son nom au bureau d'enregistrement.

Enfin, nous en arrivons au point où l'intimé se trouve en contradiction avec ses propres écrits. Le 19 février 1917, il a signé un acte où son père lui consentait une hypothèque sur la propriété en question et où il reconnaissait par là que son père était propriétaire. La même chose s'est répétée le 13 octobre 1921. Enfin, il admet avoir fait dans la faillite une "réclamation pour du salaire", pour son "travail sur la terre". Véritablement, il a toujours agi comme un détenteur précaire, qui reconnaissait le droit supérieur de son père; et il ne saurait lui être permis de prendre après coup une position diamétralement opposée, surtout au détriment des créanciers de son père.

Si "la bonne foi est la croyance qu'a le possesseur qu'il est réellement propriétaire", il nous est impossible, en l'espèce, de concilier cette croyance avec la conduite et les écrits de l'intimé et du mis-en-cause. Nous regrettons seulement d'avoir dû nous en expliquer aussi longuement.

Il en résulte que nous sommes d'accord avec le juge de première instance et deux des juges de la Cour du Banc du Roi. Comme eux, nous croyons que l'intimé n'est pas un possesseur de bonne foi au sens de l'article 417 C.C. et qu'il ne peut par conséquent réclamer le droit de rétention. Les conclusions de son action étaient prises dans le but de faire déclarer qu'il était possesseur de bonne foi, que les améliorations faites par lui étaient nécessaires, qu'il avait le droit de retenir la propriété jusqu'au paiement de ces améliorations et d'obtenir de la cour un ordre défendant au syndic autorisé de vendre la propriété avant d'avoir fait ce paiement. Aucune de ces conclusions ne pouvait être maintenue; et c'est donc avec raison que la Cour Supérieure a débouté l'intimé des fins de son action.

Cependant, anxieux de donner aux parties tout le bénéfice qu'il est possible de tirer du litige, nous croyons pouvoir traiter l'action du demandeur *pro tanto* comme une réclamation produite par l'intimé entre les mains du syndic autorisé, et nous déclarons que la maison, la grange et la bergerie, que nous estimons à \$3,150, ont été construites par

l'intimé, de même que les travaux de défrichement ont été faits par lui. Cette déclaration fera partie du jugement de la cour et sera de nature à aider, dans une certaine mesure, au règlement de la réclamation de l'intimé. Comme l'enquête en Cour Supérieure se trouve par là avoir été utile aux parties, nous croyons légitime que chaque partie en paie sa part respective.

En conséquence, nous maintenons l'appel; et, sauf les déclarations ci-dessus qui devront être insérées dans la décision de la cour, nous rétablissons le jugement de première instance avec dépens contre l'intimé dans toutes les cours, sauf que chacun paiera ses frais d'enquête en Cour Supérieure, et sans préjudice aux droits respectifs de l'appelant ès-qualité et de l'intimé, tel qu'il est plus haut expliqué.

DRINGTON J. (dissenting).—For the respective reasons severally assigned by the Honourable Chief Justice Lafontaine and Justices Rivard and Howard, in their support of the judgment now appealed from with which I agree I would dismiss this appeal with costs, but varying the formal judgment below so as to except from the operation thereof the house of the respondent's sister, evidently included by error.

Appeal allowed with costs.

Solicitor for the appellant: *Louis Morin.*

Solicitor for the respondent: *Alleyn Taschereau.*

1925
GAGNON
v.
LOUBIER.
Rinfret J.