

COLUMBIA GRAMOPHONE COM- }
 PANY (DEFENDANT) } APPELLANT;
 AND
 A. RACINE (PLAINTIFF) RESPONDENT.

1925
 *June 8.
 *Oct. 6.

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

Sheriff's sale—Lease—Effect—Transfer of the lease to the buyer—Right of the lessee to abandon premises. Art. 781 C.C.P. Arts. 1663, 2128 C.C.

Where, subsequently to the sheriff's sale of an immovable, the person on whom the property was sold transfers his rights in a lease to the buyer (adjudicataire) and the latter notifies the lessee that he can remain in possession of the immovable, the lessee has no right to abandon the premises and is not discharged from the obligations resulting from the lease.

Judgment of the Court of King's Bench (Q.R. 38 K.B. 17) affirmed.

APPEAL from the decision of the Court of King's Bench, Appeal Side, province of Quebec (1) reversing the judgment of the Superior Court at Montreal and maintaining the respondent's action.

The respondent was the adjudicataire of certain property sold by sheriff's sale. The sale took place on the twelfth day of October, 1923. The appellant was then one of the tenants in occupation of the property sold, under a lease from one dame Jennie Prokassoff. On the 15th October, 1923, dame Jennie Prokassoff before John Mulcair, notary public, assigned and transferred to respondent with

*PRESENT:—Anglin C.J.C. and Duff, Mignault and Newcombe JJ. and Tessier J. *ad hoc*.

(1) [1924] Q.R. 38 K.B. 17.

1925
COLUMBIA
GRAMO-
PHONE Co.
v.
RACINE.

subrogation, all her rights in the lease. The deed of transfer was served upon the appellant on the 27th October, 1923. On the 29th October, two days later, the appellant abandoned the leased premises and removed its effects therefrom. The present action was taken by the respondent on the 3rd November, 1923, accompanied by *saisie-gagerie par droit de suite* to enforce the covenants of the lease. The respondent claimed \$20,333.13 from the appellant for rents due and to be due until the full expiration of the lease.

Angers for the appellant. The sheriff's sale has the effect not only of discharging the property from the lease, but of terminating the lease itself.

The transfer of the lease by the lessor to the buyer cannot thus revive it.

Perron K.C. and *Chipman K.C.* for the respondent. There is nothing in the law to the effect that a sheriff's sale cancels a lease.

In no judgments of our courts has any expression to that effect been necessary to decide the issue; these judgments were substantially based upon the view that there was no *lien de droit* between the adjudicataire and the occupier in the particular instances, none having arisen from the sheriff's sale, and none having been created by law.

The lease and the contractual rights and obligations persist, as well after the sheriff's sale as before, and where, as in the present case, the lessor and the adjudicataire, the person bound to give enjoyment and the person able to give enjoyment, have become one, a complete right of action exists against the tenant, who, not having suffered either a physical or a judicial disturbance, is not entitled to a release from his obligations.

The judgment of the court was delivered by

MIGNAULT J.—Une question intéressante se présente en cette cause. Le décret met-il fin au bail de telle sorte que malgré que l'adjudicataire ait, depuis la vente judiciaire, obtenu du bailleur une cession de ses droits au bail, et qu'il offre au locataire de le maintenir en la jouissance de l'immeuble loué, le locataire puisse abandonner l'immeuble et se libérer des obligations résultant du bail? Je dis que la question se pose ainsi, et il est important de le constater,

car en cela cette cause diffère essentiellement des arrêts que l'appelant invoque. Ainsi il ne s'agit nullement de déterminer si le bail est opposable à l'adjudicataire de l'immeuble loué. Il pourrait bien ne pas lui être opposable sans qu'il s'ensuive qu'il ne peut profiter du bail s'il en a obtenu la cession du locateur et s'il offre au locataire de le maintenir en possession de l'immeuble.

C'est bien ce qui est arrivé dans l'espèce. Le 26 mars, 1921, par un bail sous seing privé qui paraît avoir été enregistré, une dame Jennie Prokassoff louait à l'appelante un immeuble rue St-Denis, à Montréal, pour cinq ans à compter du 1er mai, 1921, à raison d'un loyer annuel de \$8,000, par versements mensuels de \$666.66 chacun, payables d'avance. L'appelante se mit en possession des lieux en vertu de ce bail et en avait la jouissance lorsque l'immeuble fut vendu par le shérif le 12 octobre, 1923, et l'intimé s'en porta adjudicataire. Le 15 octobre, 1923, l'intimé obtint de dame Prokassoff une cession de ses droits au bail qu'il fit signifier à l'appelante le 27 octobre. A la fin d'octobre, l'appelante abandonna l'immeuble, prétendant que le décret avait mis fin au bail. L'intimé prit alors une saisie-gagerie par droit de suite contre l'appelant, réclamant le loyer échu et à écheoir jusqu'à l'expiration du bail, tant comme loyer qu'à titre de dommages, soit \$20,333.13. La cour supérieure, présidée par l'honorable juge-en-chef suppléant Martin, renvoya l'action, mais sur appel à la cour du Banc du Roi l'intimé obtint jugement pour \$12,333.33. L'appelante nous demande maintenant d'infirmier ce jugement et de rétablir le jugement de la cour supérieure.

La seule question discutée à l'audition est la question de droit que j'ai formulée ci-dessus. Je me propose de lui donner la solution qui s'impose, sans avoir la prétention d'ailleurs de trancher d'autres points qui ont été discutés en cour d'appel et qui ne sont pas nécessaires pour la décision de la cause.

L'argumentation de l'appelante peut se résumer brièvement. Il a toujours été de principe dans l'ancien droit, dit-elle, que le bail prenait fin par le décret de l'immeuble loué. Le code civil a innové en adoptant les articles 1663 et 2128 qui ne se réfèrent qu'à la vente volontaire. Donc la

1925

COLUMBIA
GRAMO-
PHONE Co.
v.
RACINE.

Mignault J.

1925
 COLUMBIA
 GRAMMO-
 PHONE Co.
 v.
 RACINE.
 Mignault J.

doctrine de l'ancien droit est toujours restée en vigueur et le bail dont il s'agit n'existe plus.

Il convient de constater que dans la section VI du Titre *du Louage*, portant la rubrique *Comment se termine le contrat de louage des choses*, il n'est nullement question du décret. Cette omission est déjà significative, si comme l'appelante le prétend, les articles 1663 et 2128 C.C. ne s'appliquent pas à la vente forcée. Mais je ne veux pas fonder mon avis sur une simple omission.

Laissant de côté les autres causes de dissolution du bail, comme la perte de la chose, l'expropriation pour cause d'utilité publique, etc., la vente elle-même n'est envisagée que quant à ses effets à l'égard de l'acheteur. Il s'agit de savoir si après cette vente le bail est opposable à l'acheteur, en d'autres termes, si le locataire peut être expulsé par lui.

On ne peut dire que l'objet des articles 1663 et 2128 C.C.—il faut envisager ce dernier article, qui se trouve au Titre de *l'Enregistrement des droits réels*, avec l'article 1663 C.C., car les deux dispositions se complètent—soit de trancher la question de savoir si la vente met fin au bail. Au contraire, pour protéger le locataire, ces articles maintiennent le bail quand les conditions prescrites se rencontrent, et le rendent opposable au nouveau propriétaire. Et si ces dispositions ne peuvent être étendues à la vente forcée, point sur lequel il n'est pas nécessaire de se prononcer, il n'y a aucune disposition au code civil qui mette fin au bail lorsque l'immeuble loué a été vendu par autorité de justice.

On invoque l'article 781 du code de procédure civile qui déclare que, sauf certaines exceptions qui ne nous intéressent pas ici, le décret purge tous les droits réels non compris dans les conditions de la vente. Et on dit que si le bail conférait au locataire un droit réel, *jus in re*, dans l'immeuble qui en est l'objet, ce droit serait purgé par le décret, s'il n'était pas compris dans les conditions de la vente, et à plus forte raison en serait-il de même d'un droit purement personnel.

Mais il est clair qu'encore ici il s'agit du droit du locataire d'opposer son bail à l'adjudicataire. Et il est bon d'observer que le droit réel est purgé sans que le contrat qui l'a créé prenne nécessairement fin. Ainsi, dans le cas de l'hypothèque, le contrat subsiste toujours, mais le droit préférentiel

qu'il donne s'exerce non plus sur l'immeuble, mais sur le produit de la vente.

Donc, en tant qu'il s'agit des textes, on ne peut leur donner une portée plus absolue que de rendre le bail inopposable à l'adjudicataire. Ces textes ne mettent pas fin au bail en ce qui concerne le lien personnel qu'il crée entre le locateur et le locataire, cela soit dit tout en reconnaissant que si ce dernier ne peut, après le décret, jouir de l'immeuble loué, il ne devra plus payer loyer au locateur. Qu'on appelle cela une dissolution du bail, il importe peu, car il ne s'ensuit pas que l'adjudicataire ne peut obtenir du locateur une cession du bail et contraindre le locataire qu'il laisse en jouissance à lui en payer le loyer.

La jurisprudence que la cour supérieure invoque, sauf peut-être un seul arrêt, n'est pas plus concluante en faveur de la prétention de l'appelante que les textes. Je la passerai rapidement en revue.

McLaren v. Kirkwood (1), décision de juge Papineau. Il s'agissait d'une requête par un adjudicataire demandant un bref de possession pour l'expulsion d'un locataire du saisi qui lui disputait la possession de l'immeuble vendu sur décret. Il a été décidé que l'article 1663 C.C. ne s'applique pas à la vente d'un immeuble par le shérif et que le locataire de cet immeuble peut être expulsé, à la requête de l'adjudicataire, avant l'expiration de son bail. Donc l'arrêt décide seulement que le bail ne peut être opposé à l'adjudicataire.

Mowry v. Bowen, cour de revision (2). Il s'agissait de la demande d'un bref de possession par l'adjudicataire d'un immeuble vendu par le shérif contre le locataire qui lui opposait son bail. Quand les juges disent que le bail prend fin avec le décret, il faut entendre par là qu'il ne peut être opposé à l'adjudicataire, en d'autres termes qu'il est non avvenu à son égard, car c'était là l'espèce qu'ils avaient à juger. Si les expressions dont on s'est servi dépassent la *ratio decidendi*, elles ne sont que des *obiter dicta*.

Standard Life Insurance Co. v. Lamy (3), Loranger J. Cet arrêt, tel que rapporté, paraît décider que le bail prend fin par le décret de l'immeuble loué, et que partant, à

1925
COLUMBIA
GRAMO-
PHONE Co.
v.
RACINE.
Mignault J.

(1) [1881] 25 L.C.J. 107.

(2) [1884] M.L.R. 3 S.C. 417.

(3) [1901] 7 R. de J. 320.

1925
 COLUMBIA
 GRAMO-
 PHONE CO.
 v.
 RACINE.
 Mignault J.

compter du décret, la caution du locataire est libérée de l'obligation qu'elle avait assumée au bail. Il y avait dans l'espèce allégation que le locataire était resté en possession après la vente du shérif, mais le jugement ne dit pas si cette allégation avait été prouvée. Il est possible qu'on ait démontré que le locataire avait été privé de la jouissance de l'immeuble. Si cependant cette décision a une portée plus absolue, et si elle veut dire que le bail est anéanti par le décret, même lorsque l'adjudicataire adopte ce bail et laisse le locataire en possession, je suis respectueusement d'avis qu'elle est mal fondée.

McGee v. Larochelle, cour de revision (1). L'honorable juge-en-chef suppléant ne fait que mentionner cette cause qui ne se prononce pas sur la question en litige, sauf que le juge Casault dit, à la page 216, qu'en cas de vente le bail, dans les rapports de l'acquéreur avec le locataire, est réputé n'avoir pas d'existence, ce qui est la véritable doctrine quand les conditions prescrites par les articles 1663 et 2128 C.C. ne se rencontrent pas, et que l'acquéreur n'a pas adopté le bail.

Enfin le juge-en-chef suppléant cite l'opinion de mon regretté collègue, le juge Brodeur, dans *St. Charles v. Friedman* (2), où le savant juge dit que dans l'ancien droit le contrat de louage était terminé par la vente que le propriétaire faisait de la chose louée. Dans l'espèce, il s'agissait de savoir si, après la vente, l'acquéreur pouvait expulser le locataire, ce qui, je l'ai dit plusieurs fois, est une tout autre question.

Je ne crois donc pas que la jurisprudence citée par le juge-en-chef suppléant nous autoriserait à mettre de côté le jugement de la cour d'appel.

L'appelante invoque aussi la doctrine de l'ancien droit qui, suivant elle, est encore applicable lorsqu'il y a eu décret de l'immeuble loué. Cependant les auteurs qu'elle cite dans son mémoire envisagent la question quant au droit du nouveau propriétaire d'expulser le locataire lorsqu'il n'a pas assumé l'obligation de continuer le bail.

Ainsi Domat, éd. Rémy, tôme 1er, p. 208, dit :

Si le bailleur vend une maison ou un autre héritage qu'il avait loué ou baillé à ferme, le bail est rompu par ce changement de propriétaire, et

(1) [1891] 17 Q.L.R. 212.

(2) [1914] 62 Can. S.C.R. 186,
at p. 208.

l'acheteur peut user et disposer de la chose comme bon lui semble, si ce n'est que le vendeur l'eût obligé à entretenir le bail. Mais si l'acheteur expulse le preneur, soit un fermier ou un locataire, le bailleur est tenu des dommages et intérêts que cette interruption du bail aura pu causer.

C'est toujours la même question. Le nouveau propriétaire peut expulser le locataire s'il ne s'est pas obligé à entretenir le bail. Donc dans ce dernier cas le bail continue, et quand le droit d'expulsion existe le locataire a un recours en dommages-intérêts contre son bailleur, ce qui fait bien voir que le lien du contrat entre le bailleur et le locataire n'est pas rompu.

De même Pothier, *Louage*, n° 101, dit :

Le conducteur d'un héritage ne peut opposer l'exception de garantie au nouveau propriétaire qui l'a acquis à titre singulier du locateur, si le locateur ne l'a pas chargé de l'entretien du bail.

Et au numéro 288 du même traité, également cité par l'appelante, Pothier dit :

Le locataire ou fermier n'ayant aucun droit dans l'héritage qui lui a été loué, si le locateur a vendu ou légué cet héritage à quelqu'un, sans le charger de l'entretien du bail qu'il en a fait, cet acheteur, ce légataire, ne seront point obligés de l'entretenir, à moins qu'ils ne l'aient approuvé au moins tacitement.

On le voit, au cas où le nouvel acquéreur a approuvé le bail, Pothier enseigne que les effets de ce bail subsistent entre lui et le locataire. C'est précisément ce que la cour d'appel a jugé en cette cause.

Enfin Laurent, tôme 25, n° 19, que l'appelante cite également, parlant de la doctrine de l'ancien droit, dit :

Le bailleur et le preneur ayant intérêt au maintien du bail, quoi de plus naturel que de stipuler dans le contrat de vente que l'acquéreur sera tenu de respecter le droit du preneur? La loi *Emptorem* indiquait elle-même cette voie aux parties intéressées: Imposez cette obligation à l'acheteur, dit-elle, et le bail sera maintenu.

On le voit, l'ancien droit, dans un cas comme celui-ci, reconnaissait que le bail subsistait malgré la vente. En tout cela, il n'est question que du droit d'expulsion qui appartient à l'acquéreur quand il ne s'est pas engagé à entretenir le bail. Ce serait dénaturer la pensée de ces auteurs que de dire que le lien personnel entre le locateur et le locataire est rompu par la vente, soit volontaire, soit judiciaire.

L'honorable juge-en-chef suppléant dit:—

I cannot imagine that the law can be construed as being so arbitrary and one-sided as to hold that the lease is at an end by reason of the sheriff's sale only at the option and pleasure of the adjudicataire and that, if he so elects, he can hold the lessee to the terms of the original lease, or, if he otherwise elects, he can expel him from the leased premises.

1925

COLUMBIA
GRAMO-
PHONE Co.
v.
RACINE.
Mignault J.

1925
COLUMBIA
GRAMO-
PHONE CO.
v.
RACINE.
Mignault J.

Qu'il me soit permis d'opposer un respectueux *non sequitur* à cette objection. Le nouveau propriétaire n'est pas partie au contrat intervenu entre le bailleur et le locataire. Il peut donc à son gré méconnaître ce contrat. Mais il peut également, s'il le veut, approuver le bail, et alors, dit Pothier, il est obligé de l'entretenir. Tout cela est ce qu'il y a de plus naturel et de plus juridique.

J'ajoute qu'il n'est pas rare, même lorsqu'il s'agit des droits respectifs des parties à un même contrat, que l'une d'elles ait une action en rescision qui n'appartient pas à l'autre. Voy. l'art. 987 C.C. Toute la théorie des nullités relatives est basée sur cette distinction.

Je conclus donc que dans l'espèce l'intimé ayant obtenu la cession des droits du bailleur, et ayant assumé l'obligation d'entretenir le bail, l'appelante ne pouvait, par son abandon des lieux, échapper à l'obligation de payer le loyer pendant la durée du bail.

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

Appeal dismissed with costs.

Solicitors for the appellant: *Monty, Duranleau, Ross & Angers.*

Solicitors for the respondent: *Brown, Montgomery & McMichael.*
