

THE GALIBERT GLOVE WORKS } APPELLANT;
 LIMITED (PLAINTIFF)..... }

1922

*May 18.
*May 31.

AND

C. A. SHARPE (DEFENDANT).....RESPONDENT.

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

*Lease—Notice to vacate premises—Absence of judicial proceedings or
 physical act of eviction—Damages to lessee—Liability of lessor—
 Arts. 1612, 1616, 1617, 1618, 1663, 2128 C. C.*

A lessee, who vacates the leased premises upon a simple notice by the owner to whom these premises have been sold by the lessor, that proceedings in eviction will be taken against him, is not entitled to claim damages against his lessor. There must be either judicial proceedings in eviction or some physical act of eviction by the owner.

APPEAL from the judgment of the Court of King's Bench, appeal side, Province of Quebec, affirming the judgment of the Superior Court and dismissing the appellant's action.

The appellant had leased from the respondent for the term of three years, from the 1st of May, 1918, the second flat of a building in Montreal. On the 24th of June, 1919, the respondent gave to one C. an option on the property, which was accepted the same day, with the condition that "the buyer (was) to respect and assume all existing leases on the said premises,"

*PRESENT:—Sir Louis Davies C.J. and Idington, Duff, Anglin, Brodeur and Mignault JJ.

1922
THE
GALIBERT
GLOVE
WORKS
LIMITED
v.
SHARPE.

which clause was by inadvertence omitted in the deed of sale passed on the 24th of July, 1919. At this last day, C. gave appellant a notice that he must vacate the premises on the 1st of May, 1920; and C. having re-sold the property to T., T. also gave to the appellant a similar notice on the 30th of July, 1919. On the 5th of August, 1919, the appellant notified C., T. and the respondent that it intended to occupy the premises until the expiration of the term of the lease. On the 9th of August, C. and T. reiterated their intention to institute proceedings in ejectment on the 1st of May, 1920, if the premises were not then vacated. On the 5th of November, 1919, the respondent instituted an action against C. and T., in order to correct the deed of sale and have inserted into it the clause omitted from the option. On the 18th of March, 1920, the latter action being still not adjudicated upon, the appellant notified the respondent that the sale of the premises has caused the appellant to be "ejected from the premises before the expiration of his lease according to the terms of legal notices duly served on the appellant by said purchasers," and that the appellant had succeeded in finding other premises at a loss of \$6,443.75. On the 23rd of March, 1920, the respondent answered this protest by reciting the above facts, advised the appellant that it had the right to remain in the premises and notified it that it would vacate them at its own risk and peril. On the 19th of April, 1920, the appellant leased other premises, vacated the premises leased from the respondent and instituted an action against the respondent to recover \$6,443.75 damages. Subsequently, on the 7th of October, 1920, C. and T. acknowledged that there was an error in the deed of sale; and they consented that it be corrected accordingly.

Thibodeau Rinfret K.C. for the appellant.

Aimé Geoffrion K.C. for the respondent.

THE CHIEF JUSTICE.—For the reasons stated by my brother Mignault with which I fully concur, I would dismiss this appeal with costs.

IDINGTON J.—I think this appeal should be dismissed with costs.

DUFF J.—I concur in dismissing the appeal with costs for the reasons given by the learned Chief Justice of Quebec, as well as those by Martin and Guerin JJ.

ANGLIN J.—I would dismiss this appeal for the reasons stated by the learned Chief Justice of Quebec and Martin and Guerin JJ. in the Court of King's Bench, to which I would merely add a reference to *Great North Western Telegraph Co. v. Montreal Telegraph Co.* (1), cited by Mr. Geoffrion.

BRODEUR J.—Il s'agit d'une action en dommages instituée par un locataire contre son locateur dans les circonstances suivantes.

Sharpe avait loué pour trois ans, à partir du 1er mai 1918, à la compagnie Galibert, une propriété à Montréal. Ce bail ne fut pas enregistré.

Le 24 juin 1919, Sharpe fit une promesse de vente à Creelman de la propriété louée; et il était stipulé dans cette promesse de vente que le promettant acheteur aurait à maintenir les baux existants.

(1) [1891] 20 Can. S.C.R. 170; M.L.R. 6 Q.B. 257; M.L.R. 6 S. C. 74.

1922

THE
GALIBERT
GLOVE
WORKS
LIMITED
v.
SHARPE.

Brodeur J.

Le 24 juillet 1919 l'acte de vente était fait devant notaire; mais, par erreur ou autrement, l'obligation pour l'acheteur de maintenir les baux n'y fut pas stipulée.

Le même jour Creelman faisait enregistrer son acte de vente; et il donnait avis par écrit à la compagnie Galibert d'avoir à délaisser cette propriété au 1er mai 1920.

Peu de jours après, Creelman qui évidemment s'était porté acquéreur de cette propriété pour la compagnie Tuckett, signait une vente, en faveur de cette dernière, de la propriété louée; et, le 30 juillet 1919, la compagnie Tuckett notifiait la compagnie Galibert d'avoir à déguerpir le 1er mai 1920.

Cet avis d'expulsion a été évidemment dénoncé au bailleur Sharpe par son locataire: car, peu de temps après, savoir le 5 novembre 1919, Sharpe poursuivait Creelman et la compagnie Tuckett pour faire condamner ces derniers à reconnaître que la compagnie Galibert avait le droit de rester sur les lieux loués jusqu'au 1er mai 1921, et il invoquait à cette fin la convention spéciale qui avait été insérée dans la promesse de vente.

Cette action fut contestée par Creelman et la compagnie Tuckett en disant que leur contrat de vente ne contenait aucune obligation de respecter le bail de la compagnie Galibert et qu'ils n'étaient pas alors tenus de garder cette dernière comme locataire après le 1er mai 1920.

La situation devenait très embarrassante pour la compagnie Galibert, vu que l'industrie qu'elle exploitait demandait une propriété difficile à se procurer, et qu'elle ne pouvait pas s'exposer à être obligée de déguerpir à quelques jours d'avis au cas où Sharpe ne réussirait pas dans son action contre ces tiers acquéreurs.

La demanderesse s'est alors mise à chercher à louer une autre propriété; mais elle n'a pas pu réussir qu'en payant un loyer et des taux d'assurance plus élevés. Elle a alors laissé les lieux loués le premier mai, ainsi qu'elle en avait été notifiée par les tiers acquéreurs et, en juin 1920, elle a poursuivi son bailleur Sharpe en dommages pour réclamer de lui le surplus de loyer et d'assurances qu'il lui fallait payer.

Sharpe a plaidé que dans les circonstances il n'y avait pas de responsabilité de sa part et que la menace d'éviction qui avait été faite contre la compagnie Galibert ne la justifiait pas de poursuivre en dommages.

Pendant l'instance sur la présente cause, soit le 11 octobre 1920, Sharpe, Creelman et Tuckett ont réglé leur poursuite. Et ces deux derniers ont reconnu qu'ils étaient tenus de maintenir les baux affectant la propriété qu'ils avaient achetée de Sharpe.

La Cour Supérieure, dans ces circonstances, a renvoyé l'action de la compagnie Galibert, et ce jugement a été confirmé en appel, les honorables juges Allard et Rivard dissidents. La compagnie Galibert porte maintenant cette cause devant nous.

Pour décider cet appel, il convient d'examiner les obligations et les droits respectifs des locateurs et locataires.

Le locateur est obligé de procurer au locataire la jouissance complète et paisible de la chose louée (art. 1612-3, C.C.). En d'autres termes il est obligé de la garantir contre le vice de la chose louée et contre les troubles apportés à la jouissance.

Les troubles sont de deux sortes; ils sont de fait ou de droit. Les troubles de fait sont régis par les articles 1616 et 1617 du code civil. Les troubles de droit,

1922

THE
GALIBERT
GLOVE
WORKS
LIMITED

v.

SHARPE.

Brodéur J.

c'est-à-dire ceux qui consistent dans la prétention élevée par un tiers d'avoir sur la chose louée un droit de propriété, de servitude ou tout autre, sont régis par l'article 1618 du code civil.

Nous sommes dans la présente cause en présence d'un trouble de droit, c'est-à-dire d'une prétention élevée par Creelman et Tuckett que la compagnie Galibert ne pouvait pas occuper la propriété louée après le 1er mai 1920. Nous devons alors examiner l'article 1618 C.C. qui déclare que

si le trouble est causé par suite d'une action concernant la propriété ou tout autre droit dans et sur la chose louée, le locateur * * * est obligé de payer des dommages-intérêts suivant les circonstances, pourvu que le trouble ait été dénoncé par le locataire au locateur.

Dans le cas actuel, le trouble a été dénoncé par le locataire, et le locateur a institué une action pour le faire cesser.

Je comprends la situation difficile et dangereuse où se trouvait Galibert. Je reconnais que Creelman et Tuckett armés d'un acte de vente qui ne les obligeait pas de reconnaître les baux existants, avaient apparemment le droit d'expulser la compagnie Galibert au 1er mai 1920 (art. 1663 & 2128 C.C.) et cette dernière n'ayant pas un bail enregistré ne pouvait pas prétendre y rester jusqu'au 1er mai 1921. Je reconnais également que les exigences de son commerce lui imposaient l'obligation de se chercher un nouveau local si elle ne voulait pas s'exposer à déguerpir d'un jour à l'autre et à être incapable de se trouver un logement convenable pour le maintien de son commerce et que c'était dangereux pour elle de s'en rapporter aux hasards d'un procès.

Mais tout cela la justifiait-elle de poursuivre son bailleur en dommages? Elle était menacée d'éviction par Creelman et Tuckett. Ces derniers, au mépris

de leur convention avec Sharpe, ainsi que la preuve nous le révèle maintenant, sont après tout la cause de tout ce trouble. Leur prétention qu'ils avaient le droit de chasser la compagnie Galibert après le 1er mai 1920 ayant été mise à néant sur leur propre aveu, je serais porté à croire qu'ils seraient eux responsables des dommages qui ont été causés. (Labori, vo. Bail, no. 144).

Le bailleur Sharpe a fait tout son possible pour écarter la cause du trouble. Il a pris une action pour la faire cesser. Il est bien vrai qu'il n'avait pas dans son contrat de vente formellement stipulé que ses acheteurs maintiendraient les baux, mais ces derniers s'étaient tout de même obligés de le faire; et s'ils ont violé leurs obligations et s'ils ont exposé par leur mauvaise foi la demanderesse, la compagnie Galibert, à des dommages, Sharpe ne devait pas en être tenu responsable, du moment qu'il a pris les procédures nécessaires pour réparer l'oubli qui avait été fait dans l'acte de vente.

Les honorables juges Allard et Rivard sont d'opinion que le trouble a été causé par le locateur lui-même et que l'article 1618 ne doit pas s'appliquer au cas actuel. Le trouble a été causé par Creelman et Tuckett. Il est vrai qu'ils se sont autorisés d'une lacune dans leur acte de vente pour faire cette menace d'éviction. Mais il n'en reste pas moins avéré que Creelman et Tuckett sont les véritables auteurs du trouble.

Pour ces raisons l'appel doit être renvoyé avec dépens.

MIGNAULT J.—L'appelante avait loué un étage d'une bâtisse appartenant à l'intimé, et son bail devait encore durer un an et neuf mois environ quand,

1922
 THE
 GALIBERT
 GLOVE
 WORKS
 LIMITED
 v.
 SHARPE.
 Brodeur J.

1922

THE
GALIBERT
GLOVE
WORKS
LIMITED
v.
SHARPE.

Mignault J.

le 24 juillet 1919, l'intimé vendit la propriété à Monsieur J. J. Creelman, C.R. qui la revendait ensuite à The Tuckett Tobacco Company Limited. Les deux acheteurs donnèrent immédiatement avis à l'appelante qu'il lui faudrait évacuer l'édifice le 1er mai 1920. La compagnie Galibert répondit que son bail lui donnait le droit d'occuper l'étage en question pour une autre année à partir de cette dernière date; mais les acheteurs prétendirent en retour qu'on ne pouvait invoquer contre eux ce bail puisqu'il n'avait pas été enregistré. L'acte de vente ne mentionnait pas que la vente était sujette aux baux existants, bien que l'option qui en était la base contint cette condition; et plus tard l'intimé prit une action contre les acheteurs pour faire amender l'acte en y insérant l'obligation de respecter les baux et il obtint jugement en ce sens au mois d'octobre 1920.

Dans l'intervalle cependant l'appelante paraît avoir omis de notifier l'intimé, son locateur, de l'avis qu'elle avait reçu des acheteurs et se mit en quête d'un autre local. Ce n'est que le 18 mars 1920 que l'appelante fit servir un protêt à l'intimé déclarant que les acheteurs l'avaient évincée de la bâtisse, qu'elle s'était procuré un autre local et qu'elle réclamait \$6,443.75 de dommages. L'intimé répondit par un autre protêt à l'effet que l'appelante n'était pas et ne pouvait pas être évincée de la bâtisse, que la vente avait réellement été faite sujette aux baux, et que l'intimé avait pris une action contre les acheteurs pour faire modifier l'acte de vente en y insérant cette condition qui avait été omise par oubli dans l'acte. Le 19 avril 1920, l'appelante loua un autre local d'un nommé Valiquette et y déménagea. Elle prit alors cette action contre l'intimé,

demandant jugement pour le montant ci-dessus mentionné pour dommages. Cette action a été renvoyée par la cour supérieure, et la cour du Banc du Roi a confirmé le jugement, les honorables juges Allard et Rivard différant. L'appelante en appelle maintenant à cette cour.

1922
THE
GALIBERT
GLOVE
WORKS
LIMITED
v.
SHARPE.
Mignault J.

La question à décider est de savoir si dans les circonstances l'appelante a un droit d'action contre l'intimé.

Il est hors de doute que le locateur doit procurer au locataire la jouissance paisible de la chose louée pendant la durée du bail (art. 1612). Mais après avoir posé ce principe, le code distingue entre le trouble de fait, dont le bailleur n'est pas garant (art. 1616), et le trouble de droit dont il est responsable envers le locataire (art. 1618). Ce trouble de droit peut donner lieu soit à une réduction du loyer, soit à une demande de dommages-intérêts, suivant les circonstances, pourvu, dit l'article 1618, que le trouble ait été dénoncé par le locataire au locateur.

Le locataire, n'étant qu'un simple détenteur, n'a jamais qualité pour discuter le bien fondé d'une action concernant la propriété ou tout autre droit dans ou sur la chose louée. Cette action doit être dirigée contre le bailleur, propriétaire de la chose. Si le locataire prenait sur lui de contester cette action quand elle est à tort dirigée contre lui, il le ferait à ses risques et périls. Du reste la loi lui fournit un moyen bien plus simple de s'en débarrasser, car il peut demander congé de la demande en faisant connaître au poursuivant le nom de son locateur (art. 1618). C'est ce dernier, je le repète, qui doit être poursuivi quand il s'agit d'une telle action.

1922

THE
GALIBERT
GLOVE
WORKS
LIMITED
v.
SHARPE.
—
Mignault J.

Pothier (Louage, no. 91), parlant de l'action en garantie du locataire contre le bailleur, dit:

Il y aura lieu à cette action de garantie lorsque, sur la condamnation intervenue contre le locateur contre qui le tiers a été renvoyé à se pourvoir, ou sur l'acquiescement donné par le locateur à la demande de ce tiers, le locataire ou le fermier aura été contraint de quitter la jouissance de l'héritage qu'il tenait à ferme ou à loyer, ou de partie d'icelui ou d'y souffrir l'exercice du droit de servitude prétendu par le demandeur.

Ce n'est que de ce jour, ou tout au plus du jour de la sommation de vider les lieux, faite au fermier ou locataire par ce tiers, en exécution de la sentence de condamnation intervenue contre le locateur au profit de ce tiers, ou de l'acquiescement du locateur à la demande de ce tiers, que naît l'action *ex conducto* qu'a le fermier ou locataire contre le locateur, aux fins que le locateur soit tenu de le faire jouir, et que, faute par lui de le pouvoir faire, le dit locataire ou fermier sera déchargé de la ferme pour le restant du temps du bail, et le locateur condamné envers lui en ses dommages et intérêts.

Voilà la véritable doctrine de notre droit. La menace d'un trouble de droit ne suffit pas pour donner ouverture à un recours en dommages du locataire contre le bailleur et sous ce rapport le louage et la vente sont soumis aux mêmes règles. Il faut qu'il y ait éviction consommée, ou au moins, dit Pothier, sommation au locataire de vider les lieux après condamnation intervenue contre le bailleur.

Ici l'appelante, après avoir reçu avis des acheteurs qu'ils l'expulseraient au 1er mai suivant, aurait dû dénoncer cet avis à l'intimé et le mettre en demeure d'écarter la menace d'éviction qui lui était faite. L'appelante, au lieu de prendre cette mesure que la prudence la plus élémentaire conseillait, a pris sur elle de décider que l'intimé ne pouvait écarter cette menace. En cela elle s'est trompée, car l'intimé, aussitôt qu'il s'est aperçu de l'erreur dans l'acte de vente, a intenté une action contre les acheteurs pour faire rectifier cet acte. L'appelante n'aurait jamais

été évincée—et elle a abandonné les prémisses de son plein gré—si elle avait tenu la conduite que la loi et la prudence lui conseillaient.

Je suis d'avis de renvoyer l'appel avec dépens.

Appeal dismissed with costs.

Solicitors for the appellant: *Perron, Taschereau, Rinfret, Vallée & Genest.*

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

1922
THE
GILBERT
GLOVE
WORKS
LIMITED
v.
SHARPE.
Mignault J.