

1921
 *June 16.
 *June 27.

LOUIS LAFERRIÈRE AND OTHERS } APPELLANTS;
 (DEFENDANTS)..... }

AND

A. J. H. ST. DENIS (DEFENDANT)

AND

HERMAS GARIÉPY (PLAINTIFF). RESPONDENT.

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

*Appeal—Jurisdiction—Amount in controversy—Title to land—Personal
 action—Rent—Option to buy.*

In 1914, L. and St. D., co-owners of an hotel property, rented it to S. and gave him also an option to buy at the price offered by an intending buyer. The lease was expiring on the 1st of May, 1920. On the 20th of February, 1920, St. D., acting personally and as agent of L., rented the same property to G. for five years from the 1st of May with the option to buy it for \$60,000. On the 22nd of March, 1920, S. notified L. and St. D. that he was exercising his option to buy the property for \$60,000. On the 24th of April, 1920, two actions were brought to annul the lease by St. D. to G. one by S. against St. D. with L. and G. as mis-en-cause and one by L. against St. D. and G. On the 8th of May, 1920, G. tendering a sum representing the rent for one month, brought an action against St. D., L. and S. in order to be put into possession of the hotel. The two first actions were dismissed by the trial court and no appeal taken. The third one by G. was maintained by the Superior Court, which judgment was affirmed by the Court of King's Bench.

Held, Anglin and Mignault JJ. dissenting, that there was jurisdiction in the Supreme Court of Canada to entertain an appeal.

*PRESENT :—Idington, Duff, Anglin, Brodeur and Mignault JJ.

MOTION to quash an appeal from the judgment of the Court of King's Bench, appeal side, Province of Quebec (1), affirming the judgment of the Superior Court and maintaining the respondent's action.

1921
LAFERRIERE
v.
GARIEPY

The material facts of the case are fully stated in the above head-note and in the judgments now reported.

Aimé Geoffrion K.C. for the motion.

T. Rinfret K.C. contra.

IDINGTON J.—I am of opinion that the motion to quash this appeal should be dismissed with costs on the grounds that, as sworn to, there is involved in the matter in controversy what amounts to the value of two thousand dollars, and that the matters in controversy relate to the title to lands or tenements, as interpreted according to the jurisprudence of this court, touching the right of appeal.

DUFF J.—I am of opinion that the motion should be dismissed.

ANGLIN J.—I am unable to find a subject matter of the value of \$2,000 directly involved in this action.

The weight of authority seems to support the view that in the Province of Quebec an action to recover possession from an overholding tenant should be regarded as a personal action, and does not involve title to land in the sense necessary to maintain the jurisdiction of this Court under s. 46 (b) of the "Supreme Court Act."

I am therefore of opinion that the motion to quash should prevail.

(1) Q.R. 31 K.B. 256.

1921

LAFERRIERE

v.

GARIÉPY

Brodeur J.

BRODEUR J.—L'intimé Gariépy fait motion pour casser l'appel faute de juridiction.

Les faits de la cause sont un peu compliqués et il devient nécessaire d'en faire une courte analyse pour rendre jugement sur cette motion.

Les appelants, les Laferrière, et St.-Denis, le défendeur, sont propriétaires indivis de l'Hôtel Riendeau à Montréal.

En 1914, les Laferrière et St.-Denis ont loué cette propriété pour cinq ans aux défendeurs-appelants Gervais et Samson et ont stipulé dans le bail que ces derniers auraient la préférence de se porter acquéreurs de la propriété si les locateurs trouvaient un acheteur.

Le bail expirait au 1er mai 1920.

Le 20 février 1920, St.-Denis, agissant tant personnellement que comme mandataire de ses co-propriétaires, les Laferrière, louait la propriété à l'intimé Gariépy pour cinq ans à compter du 1er mai 1920, et en même temps il donnait personnellement à ce dernier une promesse de lui vendre la propriété pour \$60,000.00.

Les Laferrière prétendirent alors qu'ils n'avaient pas autorisé St.-Denis à faire bail de la propriété en faveur de Gariépy et ils instituèrent une action pour demander l'annulation de ce bail St.-Denis-Gariépy du 20 février 1920.

Le 12 mars 1920, Gervais et Samson notifièrent leurs locateurs qu'ils désiraient exercer le pacte de préférence stipulé dans leur bail et qu'ils étaient prêts à acheter la propriété aux conditions de la promesse de vente faite par St.-Denis à Gariépy le 20 février 1920 et à signer à cette fin tous les contrats nécessaires.

Les Laferrière se déclarèrent prêts à donner suite à cette promesse de vente et à permettre à Gervais et Samson d'exercer leur pacte de préférence.

Comme St.-Denis et Laferrière ne livraient pas la propriété à Gariépy le 1er mai 1920 et comme Gervais et Samson continuaient à l'habiter après le 1er mai 1920, Gariépy a, le 14 mai 1920, institué la présente action où il conclut à ce que les défendeurs St.-Denis, Laferrière, Gervais et Samson soient condamnés à lui livrer le dit immeuble.

1921
LAFERRIERE
v.
GARIEPY
Brodeur J.

Les défendeurs, les Laferrière et Gervais et Samson, ont plaidé séparément, mais leur défense est au même effet, c'est qu'ils ont déjà demandé par une première action l'annulation du bail consenti par St.-Denis à Gariépy, le 20 février 1920, qu'ils réitérent les conclusions qu'ils ont prises dans cette première action et que Gervais et Samson ayant exercé leur pacte de préférence ils ont droit de rester en possession de cet immeuble et qu'ils en sont les propriétaires.

La cour supérieure et la cour d'appel (1) ont maintenu l'action de Gariépy et la question qui nous est soumise est de savoir si cette cour a juridiction pour entendre l'appel qui est porté devant nous.

Cette cour a été appelée à décider cette question de juridiction dans une cause de *Blachford v. McBain* (2), où les faits sont à peu près semblables à ceux de la présente cause. Dans cette cause de *Blachford v. McBain* (2), le locataire réclamait qu'il avait le droit de garder la propriété en vertu d'une promesse de vente contenue dans son bail; le locateur prétendait, au contraire, qu'il devait en être expulsé. La cour en est venue à la conclusion suivante:

That as upon the face of the proceedings the right to the *possession and property* of an immovable property is involved, an appeal lies.

(1) Q.R. 31 K.B. 256.

(2) [1890] 19 Can. S.C.R. 42.

1921

LAFERRIERE
v.

GARIEPY

Brodeur J.

S'il n'y avait pas la promesse de vente et le pacte de préférence en question en la présente cause, s'il n'y avait, au contraire, que les relations de locateur et de locataire, il pourrait se faire que nous serions en présence non pas d'un droit immobilier mais d'un droit personnel et qu'en conséquence on devrait appliquer la décision de *Fréchette v. Simmoneau* (1). Cependant je dois reconnaître que la question de savoir si le droit du locateur de recouvrer la possession d'une propriété louée est un droit mobilier ou immobilier, n'a jamais été clairement résolue et qu'elle a fait dans la doctrine et la jurisprudence française la cause de vives controverses.

Vide: Troplong, vol. 1er, Louage, nos. 6 à 14; Art. 1743 Code Napoléon; Guillouard, vol. 1er, Louage, nos. 17 & suivants; Dalloz, Répertoire Pratique, vo. Action possessoire, no. 25; Dalloz, 1848-1-39.

Il serait intéressant de connaître la portée de nos articles 1663 et 2128 du Code Civil sur la solution de cette question de savoir si les droits du locateur ou du locataire sur l'immeuble loué sont des droits personnels ou réels.

Pour un autre motif que celui énoncé plus haut, je crois que nous avons juridiction parce qu'il s'agit d'une matière dont la valeur est de plus de deux mille dollars. La loi permet maintenant, depuis 1913, de faire la preuve par affidavit de cette matière en litige. C'est ce qui a été fait dans la présente cause.

Il me paraît incontestable que le droit de posséder et d'occuper cet immeuble vaut au moins cette somme.

Pour ces raisons la motion pour casser l'appel doit être renvoyée avec dépens. Il est fort possible que les défendeurs n'aient aucun droit d'invoquer cette pro-

(1) [1900] 31 Can. S.C.R. 12.

messe de vente, et que la possession des défendeurs Gervais et Samson, en possession de cet immeuble, soit sans justification. Mais c'est là une question qui touche au mérite de la cause et qui ne saurait affecter le point de savoir si nous avons le droit d'entendre une cause même dans le cas où le défendeur désire faire un appel pour délai.

1921
LAFERRIERE
v.
GARIÉPY
Brodéur J.

MIGNAULT J.—J'accorderais les conclusions de la motion de l'intimé pour casser cet appel pour défaut de juridiction.

L'intimé Gariépy—qui avait loué pour cinq ans un immeuble à Montréal, connu sous le nom d'Hôtel Riendeau, du nommé St. Denis, propriétaire des sept-huitièmes indivis de cet immeuble, les appelants Laferrière étant propriétaires d'un huitième, et qui a trouvé, à l'époque de la prise de possession stipulée en son bail, que les locataires, les appelants Gervais et Samson, dont le bail était expiré, ne voulaient pas livrer possession de l'hôtel, et que St. Denis ne prenait pas les mesures de les en expulser—a intenté en cour supérieure une action contre les appelants par laquelle il offrait à St. Denis et aux Laferrière un mois de son loyer, et où il concluait, comme exerçant, sous l'article 1031 du Code Civil, les droits de son débiteur St. Denis, à l'expulsion de Gervais et Samson de l'hôtel. Cette action fut contestée par Laferrière et par Gervais et Samson. Tous les défendeurs allèguent dans leur défense avoir pris une action pour faire annuler le bail consenti par St. Denis à l'intimé. Ils concluent au renvoi de l'action de l'intimé, demandant acte de l'action qu'ils ont intentée contre lui pour faire annuler ce bail, et déclarant en réitérer les conclusions. Les appelants Gervais et Samson prétendent avoir loué

1921
LAFERRIERE
v.
GARIBFY
Mignault J.

l'immeuble des Laferrière et disent aussi que dans leur bail à eux, alors expiré, St. Denis leur avait consenti un pacte de préférence pour la vente de l'hôtel au cas où il se déciderait à le vendre.

Il est très important de constater que les appelants Laferrière et Gervais et Samson, ayant intenté une autre action pour faire annuler le bail sur lequel l'intimé se base en l'action présente, la validité de ce bail et de la promesse de vente qu'il contient, en question dans l'autre action, ne l'est pas en l'action dont il s'agit ici. Tout ce que les appelants pouvaient faire, sans s'exposer à l'objection de litispendance, c'était de demander, dans leur défense à l'action actuelle, acte de l'action qu'ils avaient intentée pour faire annuler le bail, et c'est ce qu'ils ont fait. Ils auraient pu encore demander la réunion des deux causes, mais ils ne paraissent pas l'avoir fait. Réitérer dans cette action les conclusions qu'ils avaient prises dans l'autre action, ne donnait pas juridiction à la cour dans l'action actuelle d'annuler le bail. Cette question ne pouvait se décider que dans l'autre action et n'est pas et ne peut être soumise sur l'action présente. De fait, M. Geoffrion, avocat de l'intimé, a affirmé, sans contradiction, que l'autre action des appelants en annulation du bail avait été renvoyée et qu'il n'y avait pas eu appel.

Dans ces circonstances, nous sommes en présence d'une action personnelle, offrant \$270.84 pour un mois de loyer et demandant, comme locataire, la possession de l'immeuble contre certains locataires dont le bail est expiré. Le droit du locataire est évidemment un droit personnel. Je ne puis voir dans cette cause rien qui ressemble à l'espèce de *Blachford v. McBain*. (1), citée par les appelants, où la défende-

(1) 19 Can. S.R.C. 42.

resse alléguait, en réponse à une saisie-gagerie en expulsion, être propriétaire de l'immeuble. Je le répète, la validité du bail et le droit d'avoir la préférence, au cas d'aliénation de l'immeuble ont été soulevés par les appelants dans une autre action qui n'est pas devant nous, et ils ne peuvent être mis en question sur cet appel. Il n'appert même pas, je l'ai dit, que les deux actions aient été réunies, et elles n'ont pas dû l'être, car autrement le jugement le mentionnerait.(1) Le fait que le loyer entier des cinq années du bail de l'intimé, dont il n'offre qu'un mois, dépasse \$2,000.00, ne suffit pas. Et l'affidavit de M. Laporte ne fait qu'additionner ce loyer et évaluer l'immeuble dont le titre n'est pas en question. Je ne vois d'autre montant en contestation, s'il peut y avoir contestation à ce sujet, que le loyer d'un mois offert par l'action. Il n'y a non plus, au procès, aucune question concernant un titre à des biens-fonds.

Je maintiendrais la motion de l'intimé et je casserais l'appel.

Motion dismissed with costs.

(1) Depuis que le dossier a été imprimé, j'ai constaté que j'étais dans l'erreur en croyant que les causes n'avaient pas été réunies pour les fins de la preuve. Elles l'ont été, mais elles ont été jugées séparément.