

JOHN S. ARCHIBALD (PLAINTIFF) APPELLANT;

1920

*Nov. 22.

AND

1921

JAMES H. MAHER.....DEFENDANT;

Feb. 1.

AND

GEORGE W. COOK (MIS-EN-CAUSE) RESPONDENT.

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

Privilege—Architect—Registration—Sale—Delay—Arts. 1695, 2009, 2013
to 2013g, 2082, 2083, 2084, 2103 C.C.—(Que.) (1894), 57 Vict., c. 46;
(1895) 59 Vict., c. 42; (1904) 4 Ed. VII., c. 43, (1916) 7 Geo. V., c. 52.

There was no provision in the Civil Code, as it stood before the 22nd
December, 1916, allowing the architect to assert a privilege during
the progress of the work unless his claim has been registered;
and his privilege "takes effect" only from the date of registration.
The sale to a third party of an immovable upon which buildings have
been erected is conclusive against any rights the architect em-
ployed in their erection may have, if the latter has not registered
his privilege before the registration of the deed of sale.

Judgment of the Court of King's Bench (Q.R. 29 K.B. 364) affirmed.

APPEAL from the judgment of the Court of King's
Bench, appeal side, Province of Quebec (1), reversing
the judgment of Weir J. and dismissing the appel-
lant's action.

The action was instituted by the appellant to have
certain property declared affected by an architect's
privilege for a sum of \$7,851. In October, 1912,
one Maher, who had bought the property from the
respondent, instructed the appellant to prepare

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

1920
ARCHIBALD
v.
MAHER
AND
COOK.

plans and specifications for a ten story building. The work was commenced but discontinued about May, 1913, owing to lack of funds on the part of Maher. On September 1st, 1916, the property was retroceded by Maher to the respondent. After May, 1913, some work was done for protection from the weather of the part of the buildings erected. In November, 1916, the respondent leased the property to one Chadborn who erected a garage on it between December, 1916, and May, 1917. On September 14th, 1916, the appellant registered his claim against the property, and on March 31st, 1917, also addressed a notice, to the registrar as well as to Maher and the respondent, claiming \$7,851 for his services as architect and he registered this notice on April 13th, 1917.

Aimé Geoffrion K.C. and L.P. Crépeau K.C. for the appellant.

J. W. Cook K.C. and F. J. Lavery K.C. for the respondent.

THE CHIEF JUSTICE.—I am to dismiss this appeal with costs and concur in the reasons for judgment stated by Mignault J.

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

DUFF J.—I concur in dismissing this appeal for the reasons given by Brodeur J.

ANGLIN J.—I concur with Mr. Justice Mignault.

BRODEUR J.—La question que nous avons à décider dans cette cause est de savoir si un architecte peut réclamer le privilège qu'il a, en vertu des articles 1695 et 2009 du code civil, contre un tiers acquéreur, dans le cas où l'enregistrement de son privilège est postérieur à l'enregistrement du titre de ce tiers acquéreur.

1921
ARCHIBALD
v.
MAHER
AND
COOK.
Brodeur J.

La question se complique du fait que les travaux de l'édifice pour lequel l'architecte avait fait des plans avaient dû être abandonnés par l'ancien propriétaire, faute d'argent, et que l'édifice n'était pas terminé quand le tiers acquéreur a été mis en possession.

La Cour Supérieure a décidé que le privilège de l'architecte primait le droit du tiers détenteur, mais ce jugement a été renversé par la Cour d'Appel (1) pour le motif que l'enregistrement du privilège n'avait pas été fait en temps utile, c'est-à-dire dans les trente jours qui ont suivi la cessation des travaux.

Le privilège de l'ouvrier a subi des contretemps dans la législation des trente dernières années, surtout depuis la loi qu'on est convenu d'appeler la loi Augé qui a été adoptée en 1884. Mais cette législation avait trait plutôt aux conditions dans lesquelles le privilège pouvait être exercé qu'à l'existence du privilège lui-même.

Le privilège de l'architecte est de droit bien ancien. Il repose sur ce principe d'équité qui veut que ceux qui mettent leur temps, leur travail, leur soin ou quelque matière sort pour faire une chose ou pour la refaire ou la conserver

aient un privilège sur la plus-value de l'héritage qui résulte de son travail. Domat, vol. 3, édition de 1822, p. 448; Pothier, éd. de 1844, vol. 17, Des criées, n° 129.

(1) Q.R. 29 K.B. 364.

1921
 ARCHIBALD
 v.
 MAHER
 AND
 COOK.
 Brodeur J.

Ce privilège a été porté dans notre code par les codificateurs dans les articles 1695 au titre du Louage, 2009 et 2013 au titre des Privilèges et Hypothèques, et 2103 au titre de l'Enregistrement. DeLorimier, Bibliothèque du code civil, vol. 17, pp. 384 et 404; vol. 18, pp. 235 et 236.

A l'exception de l'article 1695, tous ces articles ont été amendés par la loi Augé et la législation subséquente, c'est-à-dire par les statuts suivants: 1894, 57 Vict., ch. 46; 1895, 59 Vict., ch. 42; 1904, 4 Ed. VII., ch. 43; 1916, 7 Geo. V, ch. 52.

Sous l'ancien droit français le privilège existait sans enregistrement, et il en était de même au Bas-Canada jusqu'en 1841 lorsque l'ordonnance de l'enregistrement a été promulguée par le Conseil Spécial qui a décrété que les architectes, constructeurs ou autres ouvriers employés à la construction d'une bâtisse devaient faire enregistrer leur privilège en faisant faire des procès-verbaux de l'état des lieux avant les travaux commencés et après les travaux terminés. Cette dernière disposition de la loi a été incorporée dans l'article 2013 du code civil (DeLorimier, vol. 17, p. 404). Cette loi cependant édictait une procédure tellement compliquée et dispendieuse que l'entrepreneur et l'architecte seuls pouvaient s'en prévaloir et qu'elle donnait peu de confort au pauvre ouvrier ou journalier qui, avec son salaire alors peu rémunérateur, ne pouvait se payer le luxe d'un avocat pour s'adresser aux tribunaux et faire nommer des experts pour faire la visite des lieux. Alors la loi Augé, du nom de son auteur, a été adoptée en 1894 pour venir au secours de l'ouvrier en déclarant que le journalier, l'ouvrier, le fournisseur de matériaux et le constructeur ne seraient pas tenus de faire faire des rapports

d'expertise que leur privilège subsisterait sans enregistrement pendant la durée des travaux, mais qu'ils devaient enregistrer leur privilège dans les trente jours qui suivraient le parachèvement des travaux ou la cessation de l'ouvrage.

1921
ARCHIBALD
v.
MAHER
AND
COOK.
Brodeur J.

L'architecte était omis dans cette nomenclature. Les articles 2009, 2013 et 2103 du code civil, qui le désignaient nommément, étaient rappelés et remplacés par d'autres articles où son nom n'apparaissait pas, et d'autres articles, soit 2013a, 2013b, 2013c, 2013d et 2013e désignaient la procédure à suivre pour les conditions de l'existence du privilège, son rang et les droits du propriétaire dans le cas de notification du privilège. Par contre, cependant, l'article 1695 subsistait toujours qui déclarait:

Les architectes, constructeurs et autres ouvriers ont un privilège sur les édifices et autres ouvrages par eux construits pour le paiement de leur ouvrage et matériaux, sujet aux règles contenues au titre des privilèges et hypothèques et au titre de l'enregistrement des droits réels.

Il est possible que la loi Augé n'eût pas pour effet de faire disparaître le privilège de l'architecte, car les termes généraux de certains articles aux titres des Privilèges et de l'Enregistrement auraient pu permettre l'enregistrement de ce privilège si formellement énoncé par l'article 1695. Mais la législature a évidemment cru qu'il pouvait y avoir lieu à des incertitudes et alors elle a, en 1895, rappelé entièrement la législation de l'année 1894 et lui a substitué une nouvelle législation où cette fois l'architecte reparait dans les articles 2009, 2013, 2013a, 2013c et 2103.

Le fournisseur de matériaux, qui avait été en 1894 désigné nommément avec le journalier, l'ouvrier et le constructeur dans les articles 2009, 2013, 2013a,

1921
 ARCHIBALD
 v.
 MAHER
 AND
 COOK.
 Brodeur J.

2013b, 2013c, 2013d et 2103, disparaît de ces articles; et le législateur adopte six nouveaux articles, 2013 (g) à 2013 (1) où il indique une procédure à suivre pour donner au fournisseur de matériaux

un droit d'hypothèque qui prendra rang après les hypothèques enregistrées antérieurement et les privilèges créés par la présente loi (art. 2013 (1)).

L'architecte par cette législation de 1895 reprenait incontestablement son rang parmi les privilégiés; et, par contre, le fournisseur de matériaux, qui, antérieurement au code civil, avait un privilège, ainsi que le déclare Domat (*loc. cit.* p. 448), se trouvait soumis à un régime particulier qui participait de la saisie-arrêt, de l'hypothèque et du privilège tout à la fois. Plus tard, en 1904, (4 Ed. VII, ch. 43), on a rétabli le fournisseur des matériaux parmi les privilégiés des articles 2013 et 2013a du code civil tels qu'amendés en 1895, mais on ne l'a pas désigné à l'article 2009 qui énumère les créances privilégiées sur les immeubles.

Je ne puis m'empêcher aussi de signaler la rédaction de l'article 2013a qui, avec l'amendement fait en 1904, se lit maintenant comme suit:

Relativement à leur privilège, le journalier, l'ouvrier, l'architecte et le constructeur prennent rang dans l'ordre qui suit:

- 1° Le journalier;
- 2° L'ouvrier;
- 3° L'architecte;
- 4° Le constructeur;
- 5° Le fournisseur de matériaux.

Il est étonnant qu'on n'ait pas jugé à propos de mentionner dans la première partie de l'article le fournisseur de matériaux, comme on a fait pour les autres. C'est qu'il y a des oublis bien évidents et qui nous démontrent bien que toute cette législation a

été rédigée bien hâtivement et qu'elle donne lieu à certain doute et à une certaine ambiguïté qui doivent nous faire rechercher l'intention du législateur (art. 12 C.C.).

1921
ARCHIBALD
v.
MAHER
AND
COOK.
—
Brodeur J.

Dans cet ordre d'idées, je remarque que l'article 2009, tel qu'édicte par la loi Augé de 1894, en énumérant les créances privilégiées sur les immeubles, donne au paragraphe 7^{me}

la créance du journalier, de l'ouvrier, du fournisseur de matériaux et du constructeur

sujette aux dispositions de l'article 2013. L'article 2013 alors adopté en 1894 disait que ce droit de préférence de ces quatre privilégiés s'exercerait sur la plus-value; et dans l'article 2013b, il énumérait encore ces quatre privilégiés et déclarait que leur privilège existerait sans enregistrement pendant les travaux et avec enregistrement après les travaux terminés.

Dans la loi de 1895, on fait disparaître dans l'article 2009 le fournisseur de matériaux et on le remplace par l'architecte; de même, dans les articles 2013 et 2013a. Mais quand on vient alors à rédiger l'article 2013b on ne mentionne plus l'architecte mais simplement le journalier, l'ouvrier et le constructeur. Pas un mot de l'architecte. Est-ce par inadvertance, comme dit l'honorable juge-en-chef de la Cour d'Appel? C'est bien possible, car, comme pour le constructeur, ses services acquièrent de jour en jour pendant la construction une plus grande valeur. Sa créance augmente au fur et à mesure que les travaux progressent et alors je comprendrais qu'il ne fût pas obligé d'enregistrer au cours des travaux.

L'ordre-en-conseil qui établit les honoraires d'architectes et qui a été produit dans la cause nous démontre que les honoraires de l'architecte sont susceptibles

1921

ARCHIBALD
v.
MAHER
AND
COOK.

Brodeur J.

d'augmenter avec le progrès des travaux. Il est donc fort possible que ce soit un oubli du législateur de ne pas avoir mentionné l'architecte parmi les personnes qui à l'article 2013b ont un privilège sans enregistrement.

Mais la Cour d'Appel, dans une cause de *Carrière v. Sigouin* (1), semble avoir disposé de cet argument. Il s'agissait dans cette cause de savoir si le privilège du fournisseur de matériaux existait dans le cas où il n'avait pas donné l'avis exigé par l'article 2013g.

L'honorable juge Demers, en étudiant la législation alors existante, disait sur l'article 2013b:

L'article 2013 (b) n'a pas été amendé par la loi 4 Edouard VII. Or par la loi de 1895 le fournisseur de matériaux n'est pas compris dans l'article 2013b. L'article 2103 ne peut donc être appliqué au fournisseur de matériaux, puisque ce dernier n'est pas mentionné dans l'article 2013b.

Cette opinion de l'honorable juge Demers est bien décisive: c'est que l'article 2013b ne peut pas s'appliquer au fournisseur de matériaux, parce qu'il n'est pas mentionné. Alors il en serait donc de même pour l'architecte, puisqu'il n'en est pas question non plus dans cet article 2013b. Cette cause de *Carrière v. Sigouin* (1) ne devrait pas être invoquée comme autorité pour décider, comme la Cour d'Appel l'a fait dans la présente cause, que l'architecte doit enregistrer dans les trente jours de la cessation des travaux.

Je partage l'opinion du juge Demers que le fait du législateur de ne pas avoir mentionné l'architecte dans l'article 2013b démontre que cet article ne peut pas être invoqué par l'architecte ou contre lui.

Quand, en 1895, le législateur a voulu parler de l'architecte, il l'a nommément désigné, et notamment aux articles 2009, 2013, 2013a et 2013c. Ce dernier article surtout rend pour moi la chose évidente qu'il n'y a pas eu inadvertance en rédigeant l'article 2013b.

(1) [1908] Q. R. 18 K.B. 176.

J'en suis venu à la conclusion que le demandeur ne devait pas réussir pour les raisons suivantes:

Par l'article 1695 du code civil, le privilège de l'architecte est soumis aux règles contenues au titre des *Privilèges et Hypothèques* et au titre de l'*Enregistrement des Droits réels*. Les dispositions des articles 2013, 2013b et 2103 du code civil, tels qu'ils existaient en 1916 quand Cook est devenu tiers détenteur de l'immeuble, ne sont pas très claires et peuvent porter à controverse, comme je viens de le dire: mais, par contre, les articles 2082, 2083 et 2084 du code disposent des droits des parties dans le présent litige.

D'abord l'article 2082 nous dit que l'enregistrement des droits réels leur donne effet et établit leur rang suivant les dispositions contenues au titre de l'*Enregistrement*.

L'article 2084 nous indique les droits réels qui sont exempts des formalités de l'enregistrement: et il inclut notamment les privilèges mentionnés en premier, quatrième, cinquième, sixième et neuvième lieux dans l'article 2009. Il en résulte donc, en raison de la règle *expressio unius est exclusio alterius* que le privilège de l'architecte, qui est mentionné à l'alinéa 7^{me} de l'article 2009, doit être enregistré. Suivant l'article 2083, les droits réels soumis à la formalité de l'enregistrement ont effet du moment de leur enregistrement à l'encontre des autres créances dont les droits n'ont été enregistrés que subséquentement.

Dans le cas actuel, l'appelant n'a enregistré son privilège que postérieurement à la date où Cook a fait enregistrer son titre de propriétaire. Cet enregistrement est tardif et ne peut pas constituer un privilège qui pourrait être opposé à Cook.

1921
ARCHIBALD
v.
MAHER
AND
COOK.
Brodeur J.

1921
ARCHIBALD
v.
MAHER
AND
COOK.

Sans adopter les motifs de la Cour d'Appel, j'en confirmerais, pour les raisons ci-dessus, le dispositif avec dépens.

Brodeur J.

MIGNAULT J.—This is an action by the appellant to have it declared that he has, as architect, a privilege for \$7,851 affecting subdivision 7 of lot No. 1339 and lot No. 1340 of St. Antoine Ward in the City of Montreal belonging to the respondent.

One James H. Maher had purchased these lots from the respondent in October, 1912, for \$110,000 of which \$20,000 was paid in cash and the balance, \$90,000, was secured in the respondent's favour by a vendor's privilege and was payable by instalments. Immediately after the purchase, Maher instructed the appellant's firm, Saxe and Archibald, in whose rights the appellant now is, to prepare plans and specifications for a ten story building on this property. Tenders were then called for and that of one Deakin for \$192,500 was accepted by Maher and a contract made between him and Deakin for the construction of the building, stipulating that it should be completed in September, 1913. The work was commenced and continued until May, 1913, when Maher became financially embarrassed and the work was stopped. On the 31st of July, 1913, a contract was made between Deakin and Maher, which had been drafted by the appellant, whereby it was agreed that the building operations would be postponed until March 1st, 1914; that the value of the building as it stood was \$33,550 on which \$25,000 had been paid, leaving a balance of \$8,550; that there was a balance of \$9,135 due the contractor for which Maher gave his note; that the contractor would proceed with the work on March 1st, 1914, on receiving 20 days previous notice, pro-

vided he was guaranteed that the necessary financial arrangements to complete the work had been made; and that should the construction not be proceeded with by March 1st, 1914, the contractor would then be entitled to claim the balance due him to date.

1921
ARCHIBALD
v.
MAHER
AND
COOK.
Mignault J.

No notice to continue the work on March 1st, 1914, was given by Maher to Deakin, nor were the necessary financial arrangements made. No work was done save what was necessary to protect the part already built, which was nothing more than the foundations and reached the level of the sidewalk.

On September 1st, 1916, Maher, being unable to pay the respondent the balance due on the purchase price of the property, reconveyed it to the latter, represented by his brother, Mr. J. W. Cook, K.C., in consideration of the balance he owed him, \$90,000, for which the respondent gave him a discharge. This deed of sale was registered on September 2nd, 1916.

On September, 14th, 1916, the appellant addressed a notice to the registrar of Montreal West and to Maher, stating that he claimed \$7,851, and demanding that his claim be registered against the property. This notice was registered on December 16th, 1916. On March 31st, 1917, the appellant also addressed a notice to the registrar as well as to Maher and the respondent, claiming \$7,851 for his services as architect in the construction of a building now being erected on said lots

and required that it be registered against this property. This notice was registered on April 13th, 1917.

It may be observed that although the appellant stated that the building was then being erected, the work had been stopped since May, 1913, except what was done for the protection of the work from the weather, and the idea of any further construction

1921

ARCHIBALD
v.MAHER
AND
COOK.

Mignault J.

had evidently been abandoned. It should be added that in November, 1916, the respondent leased the property to one Chadborn who erected a garage on it some time between December, 1916, and May, 1917.

The Superior Court dismissed the respondent's plea and gave judgment for the appellant on two grounds: 1, that the ratification by the respondent of the acceptance of Maher's reconveyance by Mr. J. W. Cook was insufficient; 2, that the appellant's privilege had been registered in due time.

The Court of King's Bench (1) reversed this judgment, rejecting, and I think rightly, the first and somewhat technical ground, to which I will not further refer, the more so as it was not urged before this court, and as to the registration of the appellant's privilege holding as follows in the formal judgment:

Attendu que le 1er mars 1914, Maher n'a pu, à raison de ses difficultés financières, continuer les travaux qui, dès lors, étaient censés terminés;

Attendu que Archibald, architecte, ne pouvait enrégistrer son privilège d'architecte ni le 16 décembre 1916, ni en avril 1917 plus de 30 jours après que les travaux étaient censés terminés.

In effect, and indeed in terms, this decision is that the appellant could not register his privilege more than 30 days

après que les travaux étaient censés terminés.

With respect, I am of opinion that no such term as 30 days after the work is deemed to have terminated or to have ceased is to be found in this frequently amended and somewhat unskillfully drafted legislation. The case of work abandoned before completion is clearly a *casus omissus* in these articles, as is likewise the case of an architect or contractor dismissed during the course of the building operations.

(1) Q. R. 29 K.B. 364.

It appears unnecessary to go into the history of this legislation; for we are only concerned with its proper construction as it existed at the time the appellant's services were rendered. Articles 2013 (first paragraph), 2013a, 2013b and the first paragraph of article 2103 were then as follows:—

1921
ARCHIBALD
v.
MAHER
AND
COOK.
Mignault J.

2013. The labourer, workman, architect, builder and supplier of materials, have a right of preference over the vendor and the other creditors, on the immovable but only upon the additional value given to the immovable by the work done.

2013a. For the purposes of the privilege, the labourer, workman, architect, builder and the supplier of materials rank as follows: 1, the labourer; 2, the workman; 3, the architect; 4, the builder; 5, the supplier of materials.

2013b. The right of preference or privilege upon the immovable exists, as follows:—

Without registration of the claim, in favour of the debt due the labourer, workman and the builder, during the whole time they are occupied at the work or while such work lasts, as the case may be; and, with registration, provided it be registered within the 30 days following the date upon which the building has become ready for the purpose for which it is intended.

But such right of preference or privilege shall exist only for one year from the date of the registration, unless a suit be taken in the interval, or unless a longer delay for payment has been stipulated in the contract.

2103. I. The privilege of the persons mentioned in article 2013 dates, in the cases mentioned in the first clause of article 2013b, only from the registration within the proper delay, at the registry office of the division in which is situated the immovable affected by the inscription of a notice or memorial drawn up according to form A, with a deposition of the creditor, sworn to before a justice of the peace or a Commissioner of the Superior Court, setting forth the nature and the amount of the claim and describing the immovable so affected.

The learned judges of the Court of King's Bench appear to have considered that through some inadvertence the paragraph of Art. 2013b commencing with the words "without registration" omitted any mention of the architect, and that during the continuance of the work superintended by him the architect could claim a privilege without registration. I have been unable so to construe this article, nor do I think it

1921

ARCHIBALD
v.
MAHER
AND
COOK.

Mignault J.

competent for the court to supply an omission which appears to have been intentional. It was no doubt considered that inasmuch as the labourer, the workman and, to some extent, the builder have claims which become payable at fixed times as the work progresses, it would, especially in the case of the two first, be inconvenient to require them to register a series of claims payable day by day or week by week for varying amounts. In the case of the architect there is no exemption from registration during the progress of the work and there is no provision allowing him to assert a privilege while the work progresses, unless his claim has been registered.

A careful reading of article 2013b shows that this difference was clearly intentional. "The right of preference or privilege upon the immovable" which "exists" is obviously the "right of preference" mentioned by Art. 2013, and is that in favour of the labourer, workman, architect, builder, and supplier of materials. Therefore the right of preference referred to in the first line of Art. 2013b is the right of the five classes enumerated in article 2013 and also in article 2013a. Then article 2013b states how this right "exists," and it exists:

(a) without registration of the claim, in favour of the debt due the labourer, workman and the builder, during the whole time they are occupied at the work or while such work lasts: and

(b) with registration, provided "it," that is to say the right mentioned in the first line of article 2013b, be registered within the 30 days, etc.

If it had been intended that the words "in favour of the debt due the labourer, workman and the builder" should apply to and govern the two clauses above indicated as (a) and (b) respectively, they would

have been placed in the introductory clause immediately after the verb "exists." Placed as they are, their restrictive effect is confined to the phrase "without registration, etc.," leaving the phrase "and with registration, etc.," unrestricted and applicable to the entire subject of the verb "exists," thus embracing in clause (b) the architect and the supplier of materials as well as the other three classes. No valid reason has been advanced for rejecting this plain grammatical construction. There is no accidental omission to supply. The architect is deliberately left out of the first clause and equally deliberately included in the second. The architect's right of preference or privilege "exists," "dates," or "takes effect" only from the date of registration, in view both of article 2013b and of art. 2103, and also by virtue of the general rules applicable to the registration of real rights (arts. 2082, 2083), unless it be expressly exempt from registration (arts. 2013b and 2084), which it clearly is not.

It is true that article 2013b grants a delay of 30 days for the registration of the architect's privilege; but this is in case the work has been completed, for the starting point of this delay is the date when the building has become ready for the purpose for which it is intended. If the building operations are not completed, but, as in this case, abandoned in course of prosecution, there is no delay for registration, for there is no date fixed by law from which this delay could be computed. It follows that, in such a case, although the architect must register his claim, he is granted no delay for registration and his right of priority as to other registered claims can only count from the date of the registration of his own claim (art. 2083).

1921
 ARCHIBALD
 v.
 MAHER
 AND
 COOK.
 Mignault J.

1920

ARCHIBALD

v.

MAHER

AND

COOK.

Mignault J.

I may now cite art. 2013f for it leads to the consideration of the legal principle upon which the dismissal of the appellant's action should in my opinion be supported.

2013f. The sale to a third party by the proprietor of the immovable or his agents, or the payment of the whole or a portion of the contract price, cannot in any way affect the claims of persons who have a privilege under Art. 2013, and who have complied with the requirements of articles 2013a, 2013b, 2013c and 2103.

It follows that the sale of the immovable to a third party will be conclusive against the architect if the latter has not complied with the requirements of the articles here mentioned, and therefore, in a case like this where the work has been stopped and abandoned and the building has never become ready for the purpose for which it is intended, if the property be sold to a third party who registers his deed of sale before the architect registers his privilege, the architect's claim cannot be asserted against the immovable.

Here when the appellant registered his claim the respondent was the registered owner of the property and in my opinion it was then too late for the appellant to register his claim against the property. I may add that there is no suggestion of bad faith on the respondent's part, and the appellant must stand or fall on his strict compliance with the provisions I have cited.

It is unnecessary to express any opinion upon the question whether the appellant could have effectively registered his claim either on the 16th of December, 1916, or on the 13th of April, 1917, had Maher remained the owner of the property.

I make no reference to the amendments made to this legislation by the statute 7 Geo. V, ch. 53, because it came into force only on Dec. 22, 1916, at which

date the respondent was the registered owner of the property, and any work done by the appellant had been finished long before its enactment.

For these reasons I would dismiss the appeal with costs.

Appeal dismissed with costs.

Solicitors for the appellant: *Elliott & David.*

Solicitors for the respondent: *Cook & Magee.*

1921
ARCHIBALD
v.
MAHER
AND
COOK.
Mignault J.