

**Willmor Discount Corporation** *Appellant*

v.

**City of Vaudreuil** *Respondent*INDEXED AS: WILLMOR DISCOUNT CORP. v. VAUDREUIL  
(CITY)

File No.: 23220.

1994: February 1; 1994: May 5.

Present: Lamer C.J. and L'Heureux-Dubé, Gonthier,  
Iacobucci and Major JJ.ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR  
QUEBEC

*Obligations — Recovery of thing not due — Appellant's immovables acquired by City following sale for taxes and resold to third party prior to judgment quashing tax by-law and sale for taxes — Whether appellant could bring action to recover thing not due.*

*Prescription — Recovery of taxes — Appellant's immovables acquired by City in 1972 following sale for taxes and resold to third party prior to judgment quashing tax by-law and sale for taxes — Restitution of immovables in kind impossible — New action alleging fraudulent sale brought by appellant in 1984 and amended in 1987 to plead sale of another's property and claim payment of price received by City — Whether appellant's new action prescribed — Civil Code of Lower Canada, art. 2224 — Cities and Towns Act, R.S.Q., c. C-19, s. 586.*

The respondent City put the appellant company's immovables up for sale at public auction for non-payment of taxes imposed by two borrowing by-laws. The appellant did not object to the sale and in December 1972, as there were no bidders, the City acquired the immovables for the amount of the taxes owing. In its action brought nearly a year later, the appellant asked the court to quash the borrowing by-laws and the sale. The City sold the immovables to a third party in 1974 and they were resold several times in subsequent years. In 1978 the Superior Court declared the two borrowing by-laws and the sale for taxes to be null and void. In December 1981 the Court of Appeal affirmed the nullity of one of the by-laws and the nullity of the sale. In February 1984 the appellant brought a new action against

**Willmor Discount Corporation** *Appelante*

c.

<sup>a</sup> **Ville de Vaudreuil** *Intimée*RÉPERTORIÉ: WILLMOR DISCOUNT CORP. c. VAUDREUIL  
(VILLE)<sup>b</sup> N° du greffe: 23220.1994: 1<sup>er</sup> février; 1994: 5 mai.<sup>c</sup> Présents: Le juge en chef Lamer et les juges L'Heureux-Dubé, Gonthier, Iacobucci et Major.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DU QUÉBEC

<sup>d</sup> *Obligations — Répétition de l'indu — Immeubles de l'appelante acquis par la ville à la suite d'une vente pour taxes et revendus à un tiers avant le jugement annulant le règlement d'imposition et la vente pour taxes — L'appelante pouvait-elle exercer un recours en répétition de l'indu?*

<sup>e</sup> *Prescription — Répétition de taxes — Immeubles de l'appelante acquis par la ville en 1972 à la suite d'une vente pour taxes et revendus à un tiers avant le jugement annulant le règlement d'imposition et la vente pour taxes — Restitution en nature des immeubles impossible — Nouvelle action alléguant vente frauduleuse intentée par l'appelante en 1984 et amendée en 1987 pour invoquer la vente du bien d'autrui et réclamer le paiement du prix reçu par la ville — La nouvelle action de l'appelante est-elle prescrite? — Code civil du Bas-Canada, art. 2224 — Loi sur les cités et villes, L.R.Q., ch. C-19, art. 586.*

<sup>h</sup> La ville intimée met en vente à l'enchère publique les immeubles de la compagnie appelante vu son défaut de payer les taxes imposées par deux règlements d'emprunt. L'appelante ne s'oppose pas à la vente et, en décembre 1972, la ville acquiert, faute d'enchérisseur, les immeubles pour le montant des taxes dues. Dans son action intentée près d'un an plus tard, l'appelante demande l'annulation des règlements d'emprunt et l'annulation de la vente. La ville vend les immeubles à un tiers en 1974 et ces immeubles seront revendus à quelques reprises au cours des années subséquentes. En 1978, la Cour supérieure déclare la nullité des deux règlements d'emprunt et de la vente pour taxes. La Cour d'appel confirme la nullité d'un seul des règlements et la nullité de la vente en décembre 1981. En février 1984,

the City for fraudulent sale and claimed damages from it. It amended its statement of claim in 1987 to plead a sale of another's property and claim payment of the price received. It also added an alternative conclusion claiming unjust enrichment. The Superior Court dismissed the action. It concluded that the constituent elements of recovery of a thing not due were not present and was of the view that the appellant's action should have been in damages but that that action was prescribed. The Court of Appeal affirmed this judgment.

*Held:* The appeal should be dismissed.

The basis of the action brought by the appellant in 1973 may be likened to the recovery of a thing not due. To determine whether the recovery of a thing not due is an appropriate remedy, it is necessary to consider whether the City received anything from the appellant in error or whether the latter paid a debt in the erroneous belief that it owed the debt. This question was decided by the Court of Appeal in 1981 and led to the quashing of one of the borrowing by-laws and of the sale. There is thus *res judicata* between the parties on this point.

Although the Court of Appeal's judgment in 1981 gave the appellant the right to recover its immovables, the City no longer owned them at the time of the judgment and so was unable to restore them. Nor could the appellant claim them from the new owner, a *bona fide* purchaser, as the latter was not bound by this judgment. Registration of the judgment could not have enabled it to be set up against *bona fide* purchasers, even if it had been registered within the time limit prescribed by art. 2101 *C.C.L.C.*, since it was rendered several years after the sale by the City. The appellant is therefore only entitled to claim restitution of its immovables by the City in a second stage by way of their monetary equivalent. The fact that the appellant did not rely on the provisions of art. 1051 *C.C.L.C.* to amend its pleadings is not fatal to it. When the proceedings were brought its action was well founded in law and in fact. The sale of the immovables during the proceedings does not alter the nature of the appellant's action to quash the sale of the immovables, and to be restored to its previous position.

The action brought by the appellant in 1984 for monetary reimbursement was prescribed. Although under art. 2224 *C.C.L.C.* the appellant benefited from the interruption of the prescription until the final judgment rendered by the Court of Appeal in December 1981 — the right of action in the first and second actions was

l'appelante intente une nouvelle action contre la ville pour vente frauduleuse et lui réclame des dommages-intérêts. Elle amende sa déclaration en 1987 pour invoquer la vente du bien d'autrui et réclamer le paiement du prix reçu. Elle ajoute également une conclusion subsidiaire d'enrichissement sans cause. La Cour supérieure rejette l'action. Elle conclut que l'on ne trouve pas dans ce litige les éléments constitutifs de la répétition de l'indu et estime que le recours de l'appelante aurait dû être en dommages mais que ce recours est prescrit. La Cour d'appel confirme ce jugement.

*Arrêt:* Le pourvoi est rejeté.

Le fondement de l'action intentée par l'appelante en 1973 est assimilable à une répétition de l'indu. Pour déterminer si la répétition de l'indu est un recours approprié, il faut se demander si la ville a reçu par erreur quelque chose de la part de l'appelante ou si celle-ci a payé une dette en s'en croyant erronément la débitrice. Cette question a été tranchée par la Cour d'appel en 1981 et a abouti à l'annulation d'un des règlements d'emprunt et à celle de la vente. Il y a donc chose jugée entre les parties sur ce point.

Bien que le jugement de la Cour d'appel en 1981 ait accordé à l'appelante le droit de recouvrer ses immeubles, la ville n'en était plus propriétaire au moment du jugement et était donc dans l'impossibilité de les restituer. L'appelante ne pouvait non plus réclamer du nouveau propriétaire, acquéreur de bonne foi, car il n'était pas lié par ce jugement. L'enregistrement du jugement n'aurait pu le rendre opposable aux acquéreurs de bonne foi, même s'il avait été enregistré dans le délai prescrit par l'art. 2101 *C.c.B.-C.*, puisqu'il a été rendu plusieurs années après la vente faite par la ville. C'est donc uniquement sous forme d'équivalent pécuniaire que l'appelante peut prétendre dans une deuxième étape à la restitution de ses immeubles par la ville. Le fait que l'appelante ne se soit pas prévalu des dispositions de l'art. 1051 *C.c.B.-C.* pour amender ses actes de procédure ne lui est pas fatal. Lors de l'institution des procédures, son action était bien fondée en droit et en fait. La vente des immeubles en cours d'instance ne change pas la nature du recours de l'appelante en annulation de la vente des immeubles, assortie de la remise en état.

L'action intentée par l'appelante en 1984 pour obtenir un remboursement sous forme monétaire était prescrite. Bien que l'appelante ait bénéficié, en vertu de l'art. 2224 *C.c.B.-C.*, de l'interruption de la prescription jusqu'au jugement définitif rendu par la Cour d'appel en décembre 1981 — le droit d'action dans la première et

from the same source, namely the recovery of taxes — that second action was distinct from the first since it was based on a new act, namely the sale of the immovables by the City to a *bona fide* third party. Although brought within the five-year period provided for in art. 2260(8) C.C.L.C. for the recovery of taxes paid in error, the appellant's action for damages in 1984 was nonetheless subject to a six-month prescription under s. 586 of the *Cities and Towns Act*. That action has thus been prescribed since late June 1982 and the subsequent amendment, relying on the sale of another's property, being itself outside the five-year period, could not revive the right of action, which, as it was exercised out of time, also could not be a means of interrupting the prescription.

Finally, the appellant's arguments regarding unjust enrichment must also be dismissed. It was possible to bring an action based on unjust enrichment by way of an action to recover a thing not due. That action is prescribed under the particular provisions governing it.

### Cases Cited

**Referred to:** *Abel Skiver Farm Corp. v. Town of Ste-Foy*, [1983] 1 S.C.R. 403; *Société nationale de fiducie v. Robitaille*, [1983] C.A. 521; *Marquis v. Lussier*, [1960] S.C.R. 442; *O'Neill v. Canadian International Paper Co.*, [1973] S.C.R. 802; *Coupal v. Crispino*, [1965] Que. Q.B. 189.

### Statutes and Regulations Cited

*Cities and Towns Act*, R.S.Q., c. C-19, ss. 530, 539, 586.  
*Civil Code of Lower Canada*, arts. 1047, 1048, 1051, 1078.1, 2082, 2083, 2098, 2101, 2224, 2260(8), 2264, 2265.  
*Code of Civil Procedure*, R.S.Q., c. C-25, arts. 199, 523.

### Authors Cited

Baudouin, Jean-Louis. *Les obligations*, 3<sup>e</sup> éd. Cowansville, Qué.: Yvon Blais, 1989.  
 Baudry-Lacantinerie, Gabriel. *Précis de droit civil*. Paris: Librairie de la Société du Recueil Sirey, 1912.  
 Demogue, René. *Traité des obligations en général*, t. III. Paris: Rousseau, 1923.  
 Frenette, François. *L'enregistrement des droits*. Montréal: Librairie de l'Université de Montréal, 1980 (mise à jour juillet 1984).

la deuxième action était de même source, c'est-à-dire la répétition des taxes —, cette deuxième action était distincte de la première puisqu'elle était fondée sur un fait nouveau, soit la vente des immeubles par la ville à un tiers de bonne foi. Intentée à l'intérieur du délai de cinq ans prévu au par. 2260(8) C.c.B.-C. pour la répétition de taxes payées par erreur, l'action en dommages de l'appelante en 1984 était cependant assujettie à une prescription de six mois en vertu de l'art. 586 de la *Loi sur les cités et villes*. Cette action était donc prescrite depuis la fin juin 1982 et l'amendement ultérieur, invoquant la vente du bien d'autrui, lui-même hors le délai de cinq ans, ne pouvait faire revivre le droit d'action qui, exercé hors délai, ne pouvait non plus être une cause d'interruption de la prescription.

Finalement, les prétentions de l'appelante relatives à l'enrichissement sans cause doivent également être rejetées. Il y avait ouverture à un recours fondé sur l'enrichissement sans cause sous forme d'une action en répétition de l'indu. Or, ce recours est prescrit selon le régime particulier qui le régit.

### Jurisprudence

**Arrêts mentionnés:** *Abel Skiver Farm Corp. c. Ville de Ste-Foy*, [1983] 1 R.C.S. 403; *Société nationale de fiducie c. Robitaille*, [1983] C.A. 521; *Marquis c. Lussier*, [1960] R.C.S. 442; *O'Neill c. Canadian International Paper Co.*, [1973] R.C.S. 802; *Coupal c. Crispino*, [1965] B.R. 189.

### Lois et règlements cités

*Code civil du Bas-Canada*, art. 1047, 1048, 1051, 1078.1, 2082, 2083, 2098, 2101, 2224, 2260(8), 2264, 2265.  
*Code de procédure civile*, L.R.Q., ch. C-25, art. 199, 523.  
*Loi sur les cités et villes*, L.R.Q., ch. C-19, art. 530, 539, 586.

### Doctrine citée

Baudouin, Jean-Louis. *Les obligations*, 3<sup>e</sup> éd. Cowansville, Qué.: Yvon Blais, 1989.  
 Baudry-Lacantinerie, Gabriel. *Précis de droit civil*. Paris: Librairie de la Société du Recueil Sirey, 1912.  
 Demogue, René. *Traité des obligations en général*, t. III. Paris: Rousseau, 1923.  
 Frenette, François. *L'enregistrement des droits*. Montréal: Librairie de l'Université de Montréal, 1980 (mise à jour juillet 1984).

LeBel, Louis. "L'appel des jugements interlocutoires en procédure civile québécoise" (1986), 17 *R.G.D.* 391.

Marler, William deMontmollin. *The Law of Real Property*. Toronto: Burroughs & Co., 1932.

Martineau, Pierre. *La prescription*. Montréal: Presses de l'Université de Montréal, 1977.

Mignault, Pierre Basile. *Le droit civil canadien*, t. 5. Montréal: Librairie de droit et de jurisprudence, 1901.

Pineau, Jean, et Danielle Burman. *Théorie des obligations*, 2<sup>e</sup> éd. Montréal: Thémis, 1988.

Planiol, Marcel, et Georges Ripert. *Traité pratique de droit civil français*, t. VII, 2<sup>e</sup> éd. Paris: L.G.D.J., 1954.

*Traité de droit civil du Québec*, t. 7 bis par Léon Fari-bault. Montréal: Wilson & Lafleur, 1957.

*Traité de droit civil du Québec*, t. 14 par Claude Demers. Montréal: Wilson & Lafleur, 1950.

APPEAL from a judgment of the Quebec Court of Appeal, [1992] R.D.J. 622, 57 Q.A.C. 64, affirming a judgment of the Superior Court.\* Appeal dismissed.

*Sandor J. Klein*, for the appellant.

*Pierre Le Page* and *Louise Comtois*, for the respondent.

English version of the judgment of the Court delivered by

GONTHIER J. — The issue here is the right of a taxpayer to be reimbursed the price of his immovable property seized by the respondent City for failure to pay taxes and then sold by it, when the tax by-law and sale for taxes were challenged in the courts and then quashed by judgment.

#### I — Facts and Proceedings

In 1967 and 1969 Vaudreuil City Council passed two borrowing by-laws — by-law 46 and by-law 69 — to finance public works and impose a special tax. Among the immovables so taxed was land owned by the plaintiff Willmor Discount Corporation ("Willmor"). For 1970, 1971 and 1972

\* Sup. Ct. Montréal, No. 500-05-002040-846, March 8, 1988 (Vaillancourt J.).

LeBel, Louis. «L'appel des jugements interlocutoires en procédure civile québécoise» (1986), 17 *R.G.D.* 391.

Marler, William deMontmollin. *The Law of Real Property*. Toronto: Burroughs & Co., 1932.

<sup>a</sup> Martineau, Pierre. *La prescription*. Montréal: Presses de l'Université de Montréal, 1977.

Mignault, Pierre Basile. *Le droit civil canadien*, t. 5. Montréal: Librairie de droit et de jurisprudence, 1901.

Pineau, Jean, et Danielle Burman. *Théorie des obligations*, 2<sup>e</sup> éd. Montréal: Thémis, 1988.

<sup>b</sup> Planiol, Marcel, et Georges Ripert. *Traité pratique de droit civil français*, t. VII, 2<sup>e</sup> éd. Paris: L.G.D.J., 1954.

*Traité de droit civil du Québec*, t. 7 bis par Léon Fari-bault. Montréal: Wilson & Lafleur, 1957.

<sup>c</sup> *Traité de droit civil du Québec*, t. 14 par Claude Demers. Montréal: Wilson & Lafleur, 1950.

POURVOI contre un arrêt de la Cour d'appel du Québec, [1992] R.D.J. 622, 57 Q.A.C. 64, qui a confirmé un jugement de la Cour supérieure\*. Pourvoi rejeté.

*Sandor J. Klein*, pour l'appellante.

<sup>e</sup> *Pierre Le Page* et *Louise Comtois*, pour l'intimée.

Le jugement de la Cour a été rendu par

<sup>f</sup> LE JUGE GONTHIER — Le litige a pour objet le droit d'un contribuable au remboursement du prix de son immeuble, saisi par la Ville intimée pour défaut de paiement de taxes puis vendu par elle alors que le règlement d'imposition et la vente pour taxes étaient attaqués en justice puis annulés par jugement.

#### <sup>h</sup> I — Les faits et les procédures

En 1967 et en 1969, le conseil de la ville de Vaudreuil adopte deux règlements d'emprunt — règlement 46 et règlement 69 — pour financer des travaux publics et imposer une taxe spéciale. Parmi les immeubles ainsi imposés se trouvent des terrains appartenant à la demanderesse, Willmor Discount Corporation («Willmor»). Pour les années 1970, 1971 et 1972, Willmor ne paie

\* C.S. Montréal, n° 500-05-002040-846, le 8 mars 1988 (le juge Vaillancourt).

Willmor paid no tax on the immovables affected by the by-laws.

The Willmor lots were sold at public auction for non-payment of taxes. The notice of sale was published in the *Gazette officielle du Québec* on November 18 and 25, 1972. Willmor did not object to the sale. On December 19, 1972, as there were no bidders, the City acquired the land for the amount of the taxes owing.

Nearly a year later, on December 10, 1973, Willmor brought an action to quash by-laws 46 and 69 and quash the sale of the land. It did not exercise its right of redemption, which expired on December 19, 1973. Under s. 539 of the *Cities and Towns Act*, R.S.Q., c. C-19, immovables purchased by the municipality had to be sold within a year after the redemption period expired, unless authorization was given by the Minister of Municipal Affairs. On July 24, 1974 the City sold the immovables to John Fisher et al. for \$100,101. The latter resold them a few days later. They subsequently changed hands several times. Finally, in November 1979, Snowview Holdings Ltd. became the owner as a result of exercising a right of giving in payment.

On March 10, 1978, the Superior Court declared the two municipal by-laws and the sale for taxes of December 19, 1972 to be null and void: J.E. 78-347. The City appealed. On December 29, 1981 the Court of Appeal allowed the appeal in part, affirming the nullity of by-law 69 and of the sale for taxes but reversing the Superior Court judgment with respect to by-law 46: [1982] C.A. 120. The plaintiff failed to comply with art. 2101 C.C.L.C. requiring registration of the judgment within 30 days. It did register the judgment 11 months later, however, on November 12, 1982. Snowview Holdings Ltd. filed a motion to cancel the registration a few days later. On April 28, 1983, Willmor confessed judgment on the motion to cancel on account of the good faith of the purchaser and the fact that its title could be set up against Willmor. On May 2, 1983 the Superior

aucune taxe sur les immeubles visés par les règlements.

En raison du défaut de paiement des taxes, les lots de Willmor sont mis en vente à l'enchère publique. La publication de l'avis de vente paraît les 18 et 25 novembre 1972 dans la *Gazette officielle du Québec*. Willmor ne s'oppose pas à la vente. Le 19 décembre 1972, la Ville acquiert, faute d'enchérisseur, les terrains pour le montant des taxes dues.

Près d'un an plus tard, soit le 10 décembre 1973, Willmor intente une action en annulation des règlements 46 et 69 et en annulation de la vente des terrains. Elle n'exerce pas son droit de retrait, échu le 19 décembre 1973. Selon l'art. 539 de la *Loi sur les cités et villes*, L.R.Q., ch. C-19, les immeubles acquis par la municipalité devaient être revendus dans l'année qui suit l'expiration du délai de retrait, sauf autorisation du ministre des Affaires municipales. Le 24 juillet 1974, la Ville vend les immeubles à John Fisher et autres au prix de 100 101 \$. Celui-ci les revend quelques jours plus tard. Par la suite, ils changent de mains à quelques reprises. Finalement, en novembre 1979, c'est Snowview Holdings Ltd. qui en devient propriétaire à la suite de l'exercice d'un droit à dation en paiement.

Le 10 mars 1978, la Cour supérieure déclare la nullité des deux règlements municipaux ainsi que celle de la vente pour taxes du 19 décembre 1972: J.E. 78-347. La Ville porte la cause en appel. Le 29 décembre 1981, la Cour d'appel accueille en partie l'appel, confirmant la nullité du règlement 69 et de la vente pour taxes mais infirmant le jugement de la Cour supérieure quant au règlement 46: [1982] C.A. 120. La demanderesse omet de se conformer à l'art. 2101 C.c.B.-C. pour l'enregistrement du jugement dans les 30 jours. Cependant, elle l'enregistre 11 mois plus tard, soit le 12 novembre 1982. Dans les jours qui suivent, Snowview Holdings Ltd. dépose une requête en radiation d'enregistrement. Le 28 avril 1983, Willmor confesse jugement sur la requête en radiation, en raison de la bonne foi de l'acquéreur et de l'opposabilité de son titre à Willmor. Le 2 mai 1983, la Cour supérieure

Court rendered a judgment ordering the registration to be cancelled.

On February 21, 1984 Willmor brought an action alleging a fraudulent sale by the City and claiming \$903,541.75 in damages. On October 30, 1987 the plaintiff amended its statement of claim to plead a sale of another's property and claim payment of the price of \$100,101 received with interest and the indemnity provided for in art. 1078.1 C.C.L.C. It added an alternative conclusion claiming unjust enrichment.

The Superior Court dismissed the action [TRANSLATION] "based on recovery of a thing not due and alternatively on unjust enrichment". It rejected the alternative conclusion to the claim as it had not been argued before the court. The Superior Court did not consider that the constituent elements of recovery of a thing not due were present. In its view, [TRANSLATION] "the action should have been in damages and as we have seen it was prescribed".

The Court of Appeal unanimously dismissed Willmor's appeal: [1992] R.D.J. 622, 57 Q.A.C. 64. It affirmed the Superior Court's conclusion regarding recovery of a thing not due and dealt primarily with unjust enrichment. It refused to grant the relief sought by Willmor because of the subsidiary character of the remedy. In the opinion of the Court of Appeal the claim should have been based on the City's fault but it was prescribed.

## II — Issue

Is the appellant entitled to claim restitution of its immovable by way of its monetary equivalent?

## III — Analysis

### 1. *Initial Action and Consequences of Court of Appeal Judgment of December 29, 1981*

The action to quash the respondent City's by-law, brought on December 10, 1973, asked the court to quash a tax assessment and sought recovery of the taxes paid accordingly. It further sought annulment of the sale for taxes following the

rend jugement, ordonnant de radier l'enregistrement.

Le 21 février 1984, Willmor intente une action alléguant vente frauduleuse de la part de la Ville et lui réclamant 903 541,75 \$ de dommages-intérêts. Le 30 octobre 1987, la demanderesse amende sa déclaration pour invoquer la vente du bien d'autrui et réclamer le paiement du prix reçu de 100 101 \$ avec intérêts et l'indemnité prévus à l'art. 1078.1 C.c.B.-C. Elle ajoute une conclusion subsidiaire en enrichissement sans cause.

La Cour supérieure rejette l'action, «basée sur la répétition de l'indu et subsidiairement sur l'enrichissement sans cause». Elle écarte la conclusion subsidiaire à la demande car elle n'a pas été plaidée devant elle. La Cour supérieure n'a pas trouvé dans ce litige les éléments constitutifs de la répétition de l'indu. Selon elle, «le recours aurait dû être en dommages et on a vu qu'il était prescrit».

La Cour d'appel rejette à l'unanimité l'appel interjeté par Willmor: [1992] R.D.J. 622, 57 Q.A.C. 64. Confirmant la conclusion de la Cour supérieure quant à la répétition de l'indu, elle se penche principalement sur l'enrichissement sans cause. Elle refuse de faire droit aux conclusions recherchées par Willmor en raison de la subsidiarité du recours. Selon la Cour d'appel, le recours aurait dû être fondé sur la faute de la Ville mais il est prescrit.

## II — La question en litige

L'appelante peut-elle prétendre à la restitution de son immeuble par équivalent pécuniaire?

## III — Analyse

### 1. *Le recours initial et les conséquences du jugement de la Cour d'appel du 29 décembre 1981*

L'action en annulation du règlement de la Ville intimée, intentée le 10 décembre 1973, visait l'annulation d'une imposition et la répétition de taxes payées en conséquence. Elle demandait également l'annulation de la vente pour taxes à la suite de la

seizure of the immovable and *restitutio in integrum* of the parties by the return of the property to Willmor. The judgments of the Superior Court and then the Court of Appeal allowing Willmor's claims gave the latter the right to recover its property. These decisions are now *res judicata* between the parties, the appellant and the respondent in this appeal. The judicial annulment of the sale divested the City of its title to the immovable property since, as Jean-Louis Baudouin states (*Les obligations* (3rd ed. 1989), at p. 318), [TRANSLATION] "[t]he principal manifestation of this [judicial] *restitutio in integrum* is of course the reciprocal restitution of objects or things received before the annulment judgment".

Accordingly, pursuant to the final judgment of the Court of Appeal on December 29, 1981 Willmor was entitled to return of the immovable. However, the City no longer owned the immovable at the time Willmor obtained judgment. It was thus impossible for the debtor to return the property. It was also impossible for Willmor to claim it from its new owner, a *bona fide* purchaser, as the judgment could not be set up against the latter.

The respondent relies on the late registration of the judgment, as the 30-day time limit provided for in art. 2101 *C.C.L.C.* for registration of all judgments declaring the dissolution, nullity or rescission of a registered deed of conveyance or other title by which an immovable has been transmitted had not been complied with.

The judgment was not rendered until December 29, 1981, however, whereas the City had sold the immovables on July 24, 1974. As Frenette writes (*L'enregistrement des droits* (1984), at p. 39), [TRANSLATION] "registration does not give effect to real rights. Their effect results from agreements or legal documents creating them". The parties are bound by virtue of the judgment, not the registration. The author adds: [TRANSLATION] "[p]ublication subsequently widens the circle of those required to respect these rights". Moreover, registration does not of itself have retroactive effect. It only gives priority over rights registered subsequently, in accordance with the rule set out in art. 2098 *C.C.L.C.*:

saisie de l'immeuble et la remise en état des parties par le retour de la propriété entre les mains de Willmor. Les jugements de la Cour supérieure puis de la Cour d'appel faisant droit aux prétentions de Willmor accordent à celle-ci le droit de recouvrer sa propriété. Ces décisions sont maintenant chose jugée entre les parties, l'appelante et l'intimée dans la présente instance. L'annulation judiciaire de la vente dépouille la Ville de son titre de propriété sur l'immeuble puisque, comme le dit Jean-Louis Baudouin (*Les obligations* (3<sup>e</sup> éd. 1989), à la p. 318), «[l]a principale manifestation de cette remise en état [judiciaire] est évidemment la restitution réciproque des objets ou choses reçues avant le jugement d'annulation».

Par conséquent, à la suite du jugement final de la Cour d'appel, le 29 décembre 1981, Willmor avait droit au retour de l'immeuble. Cependant, la Ville n'est plus propriétaire de l'immeuble au moment où Willmor obtient jugement. Il est donc impossible pour le débiteur de rendre le bien. Il était aussi impossible pour Willmor de le réclamer à son nouveau propriétaire, acquéreur de bonne foi, le jugement ne lui étant pas opposable.

L'intimée invoque la tardiveté de l'enregistrement du jugement, le délai de 30 jours prévu à l'art. 2101 *C.c.B.-C.* pour l'enregistrement de tout jugement prononçant la résolution, nullité ou rescission d'un acte d'aliénation ou autre titre de transmission d'un immeuble enregistré n'ayant pas été respecté.

Cependant, le jugement n'a été prononcé que le 29 décembre 1981, alors que la Ville avait vendu les immeubles le 24 juillet 1974. Or, comme l'écrit Frenette (*L'enregistrement des droits* (1984), à la p. 39), «l'enregistrement ne donne pas effet aux droits réels. Leur effet résulte des conventions ou actes juridiques pourvoyant à leur naissance». Les parties sont liées en vertu du jugement, non en vertu de l'enregistrement. L'auteur ajoute: «[l]a publication vient par la suite élargir le cercle des personnes tenues au respect de ces droits». L'enregistrement, par ailleurs, n'a pas de lui-même un effet rétroactif. Il ne donne priorité qu'à l'égard des droits qui sont enregistrés postérieurement, selon la règle énoncée à l'art. 2098 *C.c.B.-C.*:

2098. All acts *inter vivos* conveying the ownership of an immovable must be registered.

In default of such registration, the title of conveyance cannot be invoked against any third party who has purchased the same property from the same vendor for a valuable consideration and whose title is registered. [Emphasis added.]

Claude Demers (*Traité de droit civil du Québec* (1950), t. 14) explains the effect of registration as follows, at p. 363:

[TRANSLATION] Such registration thus gives priority to the party relying on it, priority over all titles registered after it, whatever their nature, whether they transfer a greater right or not. . . .

Speaking of the general principles of the registration of real rights, set out in arts. 2082 and 2083 C.C.L.C., Marler (*The Law of Real Property* (1932)) says the following, at p. 493:

. . . while every right has its full effect between the parties to it, their heirs and legal representatives from the moment of its creation, registration gives effect to it as to certain third parties also, in this sense that, if the right is one that should be and is registered, it is effective against those creditors who subsequently acquire rights, subject to be registered, in or against the immovable affected, or who, having such rights at the time of registration, registered them only subsequently or not at all.

Discussing the effects of registration deadlines specifically, Marler explains, at p. 521:

The effect of the delay is this, if the right is registered within the delay allowed, its registration retroacts to the day from which the delay commenced to run, against subsequent creditors. . . . But should the right not be registered within the delay, but subsequently, the general rule applies, and it takes effect only from the moment of its registration against creditors who register their claims subsequently. . . .

In the present case the judgment was rendered several years after the immovables were conveyed by the City and its registration could not have enabled it to be set up against *bona fide* purchasers.

2098. Tout acte entre vifs, transférant la propriété d'un immeuble, doit être enregistré.

À défaut de tel enregistrement, le titre d'acquisition ne peut être opposé au tiers qui a acquis le même immeuble du même vendeur, pour valeur, et dont le titre est enregistré. [Je souligne.]

Claude Demers (*Traité de droit civil du Québec* (1950), t. 14) explique ainsi l'effet de l'enregistrement, à la p. 363:

Cet enregistrement donne donc une priorité en faveur de celui qui s'en prévaut, priorité sur tous les titres qui seraient enregistrés après lui, quelle que soit la nature de ces titres, qu'ils transportent un droit plus grand ou non. . . .

Parlant des principes généraux de l'enregistrement des droits réels, énoncés aux art. 2082 et 2083 C.c.B.-C., Marler (*The Law of Real Property* (1932)) s'exprime ainsi, à la p. 493:

[TRADUCTION] . . . bien que tout droit ait plein effet entre les parties concernées, leurs héritiers et ayants droit à compter du moment de sa création, l'enregistrement lui donne effet quant à certains tiers également, en ce sens que, si le droit doit être enregistré et l'est effectivement, il est opposable aux créanciers qui acquièrent subséquentement des droits, sous réserve de leur enregistrement à l'encontre de l'immeuble en cause, ou qui, possédant de tels droits à l'époque de l'enregistrement, ne les ont enregistrés que subséquentement ou pas du tout.

Lorsqu'il aborde spécifiquement les effets des délais d'enregistrement, Marler explique, à la p. 521:

[TRADUCTION] Le délai a l'effet suivant: si le droit est enregistré dans le délai imparti, son enregistrement a un effet rétroactif à compter du début du délai, à l'encontre des créanciers subséquents [. . .] Si le droit n'a pas été enregistré dans le délai, mais subséquentement, la règle générale s'applique, et il n'est opposable qu'à compter du moment de son enregistrement aux créanciers qui enregistrent leurs prétentions subséquentement. . . .

En l'occurrence, le prononcé du jugement était postérieur de plusieurs années à l'aliénation des immeubles par la Ville et son enregistrement n'aurait pu le rendre opposable aux acquéreurs de bonne foi.



## 2. Recovery of a Thing Not Due

The basis of the action brought by Willmor in December 1973 may be likened to the recovery of a thing not due. By its proceedings it is claiming reimbursement of its payment of taxes. The term "payment" is to be taken in its broad sense, namely the delivery to another — voluntary or otherwise — of a sum of money or a thing. The *Civil Code of Lower Canada* sets out the rules governing recovery of a thing not due in arts. 1047 and 1048:

**1047.** He who receives what is not due to him, through error of law or of fact, is bound to restore it; or if it cannot be restored in kind, to give the value of it.

If the person receiving be in good faith, he is not obliged to restore the profits of the thing received.

**1048.** He who pays a debt believing himself by error to be the debtor, has a right of recovery against the creditor.

Nevertheless that right ceases when the title has in good faith been cancelled or has become ineffective in consequence of the payment; saving the remedy of him who has paid against the true debtor.

The French and Quebec writers agree that recovery of a thing not due requires two conditions in addition to payment. The first is that [TRANSLATION] "no debtor-creditor relations in contract or by law should exist between the *solvens* and the *accipiens* with respect to the payment made" (Baudouin, *supra*, at p. 318). Demogue states, regarding the absence of a debt: [TRANSLATION] "In defining the cases in which a thing is not due, we will say that there should not be between the *accipiens* and the *solvens* any debt corresponding to what was paid" (*Traité des obligations en général* (1923), t. III, at p. 144).

Was there a debt in the present case when the payment was made? It could be said that there was the appearance of a debt. Subsequent to the payment the debt was declared retroactively non-existent by the judgment quashing the municipal by-law that created it. The sale of the immovable property to the City, which constituted payment, was also quashed by the courts. The avoidance of a

## 2. La répétition de l'indu

Le fondement de la demande présentée par Willmor en décembre 1973 est assimilable à une répétition de l'indu. En effet, par son recours devant les tribunaux, elle réclame le remboursement de son paiement des taxes. Le terme «paiement» est à prendre au sens large, soit la remise — volontaire ou non — à autrui d'une somme d'argent ou d'une chose. Le *Code civil du Bas-Canada* énonce les principes de la répétition de l'indu aux art. 1047 et 1048:

**1047.** Celui qui reçoit, par erreur de droit ou de fait, ce qui ne lui est pas dû, est obligé de le restituer; et s'il ne peut le restituer en nature, d'en payer la valeur.

Si la personne qui reçoit est de bonne foi, elle n'est pas obligée de restituer les profits qu'elle a perçus de la chose.

**1048.** Celui qui paie une dette s'en croyant erronément le débiteur, a droit de répétition contre le créancier.

Néanmoins ce droit cesse lorsque le titre a été de bonne foi anéanti ou est devenu sans effet par suite du paiement; sauf le recours de celui qui a payé contre le véritable débiteur.

Les auteurs français et québécois s'accordent pour dire qu'en plus du paiement, la répétition de l'indu exige deux conditions. La première est qu'«il ne doit pas exister de relations contractuelles ou légales de débiteur à créancier entre le *solvens* et l'*accipiens* à l'égard du paiement fait» (Baudouin, *op. cit.*, à la p. 318). À propos de l'absence de dette, Demogue affirme: «Si nous précisons les cas dans lesquels il y a indu, nous dirons qu'il ne doit y avoir entre l'*accipiens* et le *solvens* aucune dette correspondant à ce qui a été payé» (*Traité des obligations en général* (1923), t. III, à la p. 144).

Dans le cas présent, y avait-il une dette lorsque le paiement a été effectué? On pourrait admettre qu'il y avait apparence de dette. En effet, postérieurement au paiement, la dette a été déclarée rétroactivement inexistante par le jugement invalidant le règlement municipal la créant. La vente de l'immeuble à la Ville, qui constituait le paiement, a été également annulée par les tribunaux. L'annula-

contract gives rise to a judicial *restitutio in integrum* by which the judge puts the parties back in the situation they were in prior to the execution of the contract. When an immovable is conveyed, the “vendor” recovers his property and reimburses to the purchaser the price the latter paid for it.

The other condition for an action to recover money not owed is that the payment must have been made by the *solvens* in error. As Mignault says (*Le droit civil canadien* (1901), t. 5, at p. 318), [TRANSLATION] “[w]hatever results from an error cannot be allowed to remain. That is the approach always taken by the law”. The error, for the *solvens*, is the belief that he has to pay. Baudouin, *supra*, at p. 319, states that the fact that the *solvens* [TRANSLATION] “‘paid’ when no debt existed but with full knowledge of the facts” is not an error. For Planiol and Ripert payment in error may be [TRANSLATION] “payment made with the intention of not acknowledging the debt” (*Traité pratique de droit civil français* (2nd ed. 1954), t. VII, at p. 28).

In *Théorie des obligations* (2nd ed. 1988), Pineau and Burman deal with error specifically in the context of payment of taxes, at p. 246:

[TRANSLATION] Any alteration of the intent of the *solvens*, and in particular constraint, is treated like error: a *solvens* who, knowing he owes nothing, pays under threat may bring an action to recover a thing not due. . . .

There is one current situation, however, where such proof is easy: that is the case of payment of taxes required by the government or some public body; the “collectors” have means of “persuasion” such that the *solvens* cannot resist if he does not want to risk losing everything. In that sense it cannot be said that he pays voluntarily and that is why he should be able to recover.

There was clearly nothing voluntary about the payment made by Willmor.

As a general rule writers and the courts recognize that the payment of taxes collected illegally will provide a basis for recovery of a thing not due. Faribault (*Traité de droit civil du Québec* (1957),

tion d’un contrat donne lieu à la remise en état judiciaire par laquelle le juge remet les parties dans l’état où elles étaient antérieurement à l’exécution du contrat. Lors de l’aliénation d’un immeuble, le «vendeur» récupère son immeuble et rembourse à l’acquéreur le prix que celui-ci a déboursé.

L’autre condition pour pouvoir invoquer la répétition de l’indu est que le paiement ait été fait par erreur par le *solvens*. Comme le dit Mignault (*Le droit civil canadien* (1901), t. 5, à la p. 318), «[c]e qui est le fruit de l’erreur ne saurait être maintenu. Là est toute la pensée de la loi». L’erreur, pour le *solvens*, est la croyance qu’il doit payer. Baudouin, *op. cit.*, à la p. 319, affirme que ne constitue pas une erreur le fait que le *solvens* «a «payé» alors qu’aucune dette n’existait, mais en toute connaissance de cause». Pour Planiol et Ripert, le paiement par erreur peut être «celui qui est fait avec intention de ne pas reconnaître la dette» (*Traité pratique de droit civil français* (2<sup>e</sup> éd. 1954), t. VII, à la p. 28).

Pineau et Burman, dans *Théorie des obligations* (2<sup>e</sup> éd. 1988), traitent de l’erreur dans le cadre spécifique du paiement des taxes, à la p. 246:

À l’erreur est assimilée toute altération de la volonté du *solvens*, et notamment la contrainte: peut exercer l’action en répétition de l’indu, le *solvens* qui, sachant qu’il ne doit rien, paie sous la menace . . .

Il existe, cependant, une situation courante où cette preuve s’avère facile: c’est le cas du paiement de taxes exigées par l’État ou quelque organisme public; les «percepteurs» ont des moyens de «persuasion» tels que le *solvens* ne peut y résister s’il ne veut pas risquer de tout perdre. En ce sens, on ne peut pas dire qu’il paie volontairement et c’est pourquoi il doit pouvoir répéter.

Le paiement effectué par Willmor n’a évidemment rien de volontaire.

En règle générale, les auteurs et les tribunaux admettent que le paiement de taxes illégalement perçues donne ouverture à la répétition de l’indu. Faribault (*Traité de droit civil du Québec* (1957),

t. 7 *bis*) states (at pp. 128-29): [TRANSLATION] “Anyone who, by error of law or of fact, pays taxes which were illegally imposed may use the action *condictio indebiti* to obtain reimbursement of what he wrongfully paid. Our courts have applied this rule in a wide variety of circumstances.” Some ten years ago this Court rendered judgment in *Abel Skiver Farm Corp. v. Town of Ste-Foy*, [1983] 1 S.C.R. 403, where it recognized, at p. 423, that if taxes had been paid in accordance with assessment and collection rolls subsequently annulled, the remedies available to taxpayers were “actions which cannot be distinguished from actions to recover things not due”.

The proceedings commenced in 1973 accordingly upheld Willmor’s allegations. The taxes owed by it to the City were paid by the sale of its immovable property. It was of the view — and the courts agreed with it — that the taxes should not have been paid. It sought reimbursement.

Following the judgment of the Court of Appeal on December 29, 1981 Willmor was the holder of a right which it could assert only against one person, the City. As I have explained, restitution in kind is impossible since the person who now holds the right of ownership and the property is not bound by the Court of Appeal’s judgment and the person bound by the judgment no longer holds the property or the right of ownership over it. What remedy does Willmor have to recover its property? Did it exercise that remedy in time? Those are the questions to be answered.

In rendering judgment on March 8, 1988 the Superior Court concluded that recovery of a thing not due was not the proper remedy in the case at bar and this was confirmed by the Court of Appeal.

Applying to the case the relevant rules under the *Civil Code of Lower Canada*, Vaillancourt J. gave the following explanation:

[TRANSLATION] First, we do not see how it can be said that the defendant received the price of the sale by an error of law or even of fact at the time of the sale. So far as the City was concerned it was still the owner of the land sold: the sale was made deliberately with full

t. 7 *bis*) affirme (aux pp. 128 et 129): «Celui qui, par erreur de droit ou de fait, paie des taxes qui ont été imposées illégalement, peut recourir à l’action *condictio indebiti* pour se faire rembourser ce qu’il a ainsi payé indûment. Nos tribunaux ont appliqué cette règle en de nombreuses circonstances.» Il y a une dizaine d’années, cette Cour a rendu jugement dans l’affaire *Abel Skiver Farm Corp. c. Ville de Ste-Foy*, [1983] 1 R.C.S. 403, où elle a reconnu, à la p. 423, que si des taxes avaient été payées en vertu de rôles d’évaluation et de perception dont la nullité est prononcée postérieurement, les recours offerts alors aux contribuables étaient «des actions que l’on ne peut distinguer d’actions en répétition de l’indu.»

Les procédures entamées en 1973 font donc droit aux prétentions de Willmor. Les taxes dues par elle à la Ville ont été payées par la vente de son immeuble. Elle estime — et les tribunaux lui donnent raison — que les taxes n’auraient pas dû être payées. Elle demande remboursement.

Willmor, à la suite du jugement de la Cour d’appel du 29 décembre 1981, est alors titulaire d’un droit qu’elle ne peut faire valoir qu’à l’encontre d’une seule personne, la Ville. Comme je l’ai expliqué, la remise en nature est impossible puisque la personne actuellement détentrice du droit de propriété et du bien n’est pas liée par le jugement de la Cour d’appel et que la personne liée par le jugement ne détient plus l’immeuble ni le droit de propriété sur lui. Quel recours possède Willmor pour récupérer son bien? L’a-t-elle exercé en temps utile? Telles sont les questions en litige.

La Cour supérieure, rendant jugement le 8 mars 1988, a estimé que la répétition de l’indu n’était pas le recours approprié en l’instance, ce que la Cour d’appel a confirmé.

Applicant au litige les principes énoncés par le *Code civil du Bas-Canada* en la matière, le juge Vaillancourt s’explique ainsi:

D’abord, nous ne voyons pas que la défenderesse ait reçu le prix de la vente par erreur de droit ou encore de fait lors de la vente. Côté Ville, elle était encore propriétaire des terrains vendus: c’est volontairement, en toute connaissance de cause, et sans aucune espèce d’erre-

knowledge of the facts and without any kind of error on its part. There can be no question here of any confusion, misunderstanding or mistake on the part of the defendant. . . .

. . . the *solvens* must have paid in error. Fisher did not pay in error. He did so deliberately and with full knowledge of the facts and his right to the immovables sold has proved quite unassailable, as it should be.

The Court of Appeal, affirming the opinion of the trial judge, wrote (at p. 624 R.D.J.):

I agree that there is no ground for ordering “répétition de l’indu”. The price received by the City was not received “through error of law or of fact” and in any case was not received from Willmor. The conditions prescribed by articles 1047 and following of the *Civil Code of Lower Canada* for the existence of the quasi-contract resulting from the reception of a thing not due are not fulfilled here.

Both courts concerned themselves with the relationship and the transaction between the City and the subsequent purchaser, Fisher. With all due respect, it is neither necessary nor relevant to analyze this relationship here, or even to consider the source of the money received by the City as consideration for the immovable property when it transferred the latter. To decide on the question of the recovery of a thing not due, we must consider, as we have done, whether the City received anything in error from Willmor or whether the latter paid a debt in the erroneous belief that it owed the debt. This question has already been decided, in the proceedings in 1978 and 1981 which led to the quashing of the municipal by-law and of the sale. There is *res judicata* between the parties on this point. It is still necessary to decide what consequences follow with a view to restoring the parties to their previous positions, as restitution of the immovable in kind to Willmor has become impossible because of the sale of the property by the City to a third party. As things stood at the time judgment was rendered in its favour, Willmor could not have obtained a writ to have it executed. Accordingly the monetary equivalent is the only form of restitution which Willmor can claim. The issue is whether Willmor is in fact entitled thereto now and, if so, what amount of money it is entitled to.

ment de sa part que la vente fut faite. On ne peut parler ici de la part de la défenderesse de confusion, de malentendu ou de méprise . . .

. . . il faut que le solvens ait payé par erreur. Or Fisher n’a pas payé par erreur. Il le fit en toute connaissance de cause, volontairement et son droit sur les immeubles vendus s’est révélé comme il se devait, tout à fait inattaquable.

La Cour d’appel, confirmant l’opinion du juge de première instance, écrit (à la p. 624 R.D.J.):

[TRADUCTION] Je conviens qu’il n’y a aucune raison d’ordonner la «répétition de l’indu». Ce n’est pas «par erreur de droit ou de fait» que la Ville a reçu le prix de vente et, de toute façon, ce dernier n’a pas été reçu de Willmor. En l’espèce, on n’a pas satisfait aux conditions prescrites par les articles 1047 et suivants du *Code civil du Bas-Canada* pour l’existence du quasi-contract résultant de la réception d’une chose non due.

Les deux cours se sont attachées à la relation et à la transaction entre la Ville et l’acheteur subséquent, Fisher. En toute déférence, il n’est ni nécessaire ni pertinent ici d’analyser cette relation ni même de se demander d’où provient l’argent reçu par la Ville en contrepartie de l’immeuble lorsqu’elle s’en est départie. Pour décider de la question de la répétition de l’indu, nous devons nous demander, comme nous l’avons fait, si la Ville a reçu par erreur quelque chose de la part de Willmor ou si celle-ci a payé une dette en s’en croyant erronément la débitrice. Cette question a déjà été tranchée, lors des procédures en 1978 et 1981 qui ont abouti à l’annulation du règlement municipal et à celle de la vente. Il y a chose jugée entre les parties sur ce point. Il reste à en tirer les conséquences en regard de la remise en état des parties, la restitution de l’immeuble en nature à Willmor étant devenue impossible en raison de la vente qu’en a faite la Ville à un tiers. Dans l’état des choses au moment où le jugement a été prononcé en sa faveur, Willmor n’aurait pu se prévaloir d’un bref pour le faire exécuter. C’est donc uniquement sous forme d’équivalent pécuniaire que Willmor peut y prétendre. Le tout est de déterminer si effectivement Willmor y a droit maintenant et, dans l’affirmative, quel est le montant d’argent auquel elle a droit.

As I mentioned earlier, following the Court of Appeal's judgment Willmor sought to recover the value of its immovable and other damages, plus interest, by bringing an action based on the fraudulent conveyance of the land by the City. More than three years later Willmor amended its statement of claim: it altered the amount claimed and alleged the sale of property of another, and alternatively unjust enrichment. The Superior Court granted the motion to amend.

Reviewing the sequence of events and of the various proceedings, I note that when Willmor brought its action to quash the by-law and the sale, the immovable property was still in the hands of the City. It cannot therefore be blamed for having only sought to quash the sale. On the other hand, the sale by the City took place several years before the Superior Court rendered judgment. In oral submissions to this Court Willmor maintained that it was unaware of the sale. However, no evidence was submitted to the Court on this point by the parties. Had Willmor been aware, it could have raised this new legal fact by motion pursuant to art. 199 C.C.P. Perhaps it could even have filed a motion to amend its pleadings at the appeal stage, pursuant to art. 523 C.C.P.

In the provisions on recovery of a thing not due the *Civil Code of Lower Canada* states:

**1051.** If he who has unduly received the thing sell it, being in good faith, he is bound to restore only the price for which it is sold.

That is the article Willmor could have relied on in support of an amendment since it exactly covers the factual situation which developed during the proceedings.

Is the fact that Willmor did not rely on these provisions fatal to it? The answer must be no. When the proceedings were brought its action was well founded in law and in fact. The changing of the facts by the defendant during the proceedings does not alter the nature of the plaintiff's action to

Comme je l'ai mentionné précédemment, à la suite du jugement de la Cour d'appel, Willmor tente de récupérer la valeur de son immeuble et autres dommages, augmentés des intérêts, en instituant une action fondée sur l'aliénation frauduleuse des terrains par la Ville. Plus de trois ans après, Willmor amende sa déclaration; elle modifie le montant réclamé et allègue vente du bien d'autrui et, subsidiairement, enrichissement sans cause. La Cour supérieure a accueilli la requête pour amender.

En passant en revue la chronologie des événements et des différentes procédures, je note que lorsque Willmor a intenté son action en annulation du règlement et de la vente, l'immeuble était encore entre les mains de la Ville. On ne peut donc lui tenir rigueur d'avoir uniquement demandé l'annulation de la vente. Par contre, la vente par la Ville a eu lieu plusieurs années avant que la Cour supérieure ne rende jugement. Lors des représentations orales devant nous, Willmor a prétendu qu'elle ignorait la vente. Cependant, aucune preuve ne nous a été présentée par les parties sur ce point. Willmor l'eût-elle connue, en raison de ce fait juridique nouveau, elle aurait pu présenter une requête en vertu de l'art. 199 C.p.c. Peut-être même aurait-elle pu présenter une requête pour amender ses actes de procédure au stade de l'appel, en vertu de l'art. 523 C.p.c.

Dans le cadre des dispositions sur la répétition de l'indu, le *Code civil du Bas-Canada* prévoit:

**1051.** Si celui qui a indûment reçu la chose la vend, étant dans la bonne foi, il ne doit restituer que le prix de vente.

Tel est l'article que Willmor aurait pu invoquer au soutien d'un amendement puisqu'il prévoit exactement la situation factuelle nouvellement apparue au cours des procédures.

Le fait pour Willmor de ne s'être pas prévalu de ces dispositions lui est-il fatal? La réponse doit être négative. En effet, lors de l'institution des procédures, son action était bien fondée en droit et en fait. La modification des faits, de la part du défendeur, en cours d'instance, ne change pas la nature

quash the sale of the immovable property, and to be restored to its previous position.

Willmor's original remedy is thus in a sense split in two. First, the courts have had to rule on recovery of taxes. As a result of the transformation of the ownership right into a sum of money by the City, a new action is required to give effect to the right Willmor was recognized as having.

### 3. Prescription

The Court must now rule on the time periods within which Willmor brought the action seeking monetary reimbursement for its payment of taxes.

The City alleges that the action to recover a thing not due, which the courts have recommended be brought within a reasonable time, is prescribed. It notes that, contrary to the position of Faribault, the Quebec courts have tended to criticize the 30-year prescription for recovery of a thing not due. Thus in *Société nationale de fiducie v. Robitaille*, [1983] C.A. 521, the Court of Appeal, taking into account the facts, the circumstances and the nature of the claim before it, concluded that three years was a reasonable time in which to claim reimbursement of a notary's fees.

The City also relies on art. 2260(8) *C.C.L.C.*, which applies specifically to the recovery of taxes and provides for a five-year prescription. It is of the view that the time runs from the payment made in error, namely December 19, 1972, the date of the sale for taxes. Accordingly, it argues, the action brought on February 21, 1984 is prescribed. I cannot accept this reasoning, which confuses the present action with the action to recover taxes itself and which does not take account of the principles governing prescription and its interruption.

The action to recover taxes was brought by Willmor, a dissatisfied taxpayer, within the five-year period imposed by art. 2260(8) *C.C.L.C.* In *Abel Skiver Farm Corp. v. Town of Ste-Foy*, *supra*,

du recours du demandeur en annulation de la vente de l'immeuble, assortie de la remise en état.

Le recours originel de Willmor est donc en quelque sorte scindé en deux. En premier lieu, les tribunaux ont dû se prononcer sur une répétition de taxes. En raison de la transformation par la Ville du droit de propriété en somme d'argent, la mise en œuvre du droit reconnu à Willmor requiert une nouvelle action.

### 3. La prescription

Il s'agit maintenant de se prononcer sur les délais dans lesquels Willmor a intenté l'action visant à lui accorder le remboursement sous forme monétaire de son paiement des taxes.

La Ville allègue la prescription de l'action en répétition de l'indu, que la jurisprudence recommanderait de prendre dans un délai raisonnable. Elle fait remarquer que, à l'encontre des enseignements de Faribault, la jurisprudence québécoise a tendance à critiquer la prescription trentenaire en matière de répétition de l'indu. Ainsi, dans *Société nationale de fiducie c. Robitaille*, [1983] C.A. 521, la Cour d'appel, compte tenu des faits, des circonstances et de la nature de la réclamation qui lui était soumise, a estimé que trois ans était un délai déraisonnable pour réclamer le remboursement d'honoraires de notaire.

La Ville invoque aussi le par. 2260(8) *C.c.B.-C.*, qui s'applique spécifiquement en matière de répétition de taxes et qui prévoit une prescription quinquennale. Elle estime que le délai court à partir du paiement fait par erreur, soit le 19 décembre 1972, date de la vente pour taxes. Par conséquent, prétend-elle, l'action prise le 21 février 1984 est prescrite. Je ne peux admettre ce raisonnement qui confond le présent recours avec l'action en répétition de taxes elle-même et qui ne tient pas compte des principes en matière de prescription et de son interruption.

L'action en répétition de taxes a été prise par Willmor, contribuable insatisfait, dans le délai de cinq ans imposé par le par. 2260(8) *C.c.B.-C.* Dans *Abel Skiver Farm Corp. c. Ville de Ste-Foy*, pré-

Beetz J. noted at pp. 446-47, that “[r]eimbursement of the tax paid in error is due from the moment the tax is paid, for from that time the taxpayer can legally claim to have the tax annulled and to be reimbursed”. The point from which the prescription for claims to recover taxes runs is thus in the present case the day of the forced sale, namely December 19, 1972. The action to quash the municipal by-laws and set aside the sale was brought on December 10, 1973, that is within the five-year period and also within the one-year period provided for in s. 530 of the *Cities and Towns Act* for an action to set aside a sale.

Article 2224 *C.C.L.C.* deals with the civil interruption of prescription:

**2224.** The filing of a judicial demand in the office of the court creates a civil interruption provided that demand is served within sixty days of the filing in accordance with the Code of Civil Procedure upon the person whose prescription it is sought to hinder.

Such interruption shall continue until final judgment and shall be effective for every party to the action for any right and recourse arising from the same source as the demand.

Martineau (*La prescription* (1977)) explains the effects of a prescription interruption as follows, at p. 333:

[TRANSLATION] The prescription interruption affects the past but does not prevent a new prescription beginning to run.

The interrupted prescription ceases and all the time elapsed before the interrupting event occurred is lost. That time cannot be used in calculating the period of the new prescription: one starts from scratch.

When prescription is interrupted by a court action, [TRANSLATION] “as long as the proceeding lasts the prescription cannot be completed: the effect of the interruption continues so long as the outcome of the action is unresolved” (*idem*, at p. 334).

Since the final judgment is that rendered by the Court of Appeal on December 29, 1981, the pre-

cité, le juge Beetz fait remarquer, aux pp. 446 et 447, que «le remboursement de la taxe payée par erreur est exigible dès que la taxe est payée car dès ce moment le contribuable peut légalement réclamer en justice l’annulation de la taxe et son remboursement». Le point de départ de la prescription pour demander la répétition des taxes est donc, dans le cas présent, le jour de la vente forcée, soit le 19 décembre 1972. L’action en annulation des règlements municipaux et en annulation de la vente a été intentée le 10 décembre 1973, soit à l’intérieur du délai de cinq ans et aussi dans le délai d’un an prévu à l’art. 530 de la *Loi sur les cités et villes* pour une action en annulation de vente.

L’article 2224 *C.c.B.-C.* porte sur l’interruption civile de la prescription:

**2224.** Le dépôt d’une demande en justice au greffe du tribunal forme une interruption civile, pourvu que cette demande soit signifiée conformément au Code de procédure civile à celui qu’on veut empêcher de prescrire, dans les soixante jours du dépôt.

Cette interruption se continue jusqu’au jugement définitif et elle vaut en faveur de toute partie à l’action pour tout droit et recours résultant de la même source que la demande.

Martineau (*La prescription* (1977)) explique ainsi les effets de l’interruption de la prescription, à la p. 333:

L’interruption de prescription affecte le passé mais ne fait pas obstacle à ce qu’une nouvelle prescription commence à courir.

La prescription interrompue est détruite et tout le temps écoulé avant l’arrivée de l’événement interruptif est perdu. Ce temps ne peut être utilisé dans le calcul du délai de la nouvelle prescription; on repart à zéro.

Lorsque la prescription est interrompue par une demande en justice, «tant que l’instance dure, la prescription ne peut pas s’accomplir; l’effet de l’interruption se continue tant qu’on n’est pas fixé sur le sort de la demande» (*idem*, à la p. 334).

Puisque le jugement définitif est celui rendu par la Cour d’appel le 29 décembre 1981, c’est à partir

scription begins to run again from that date. With regard to the length of the new prescription, art. 2264 C.C.L.C. provides:

2264. After renunciation or interruption, except as to prescription by ten years in favor of subsequent purchasers, prescription recommences to run for the same time as before, if there be no novation . . . .

Baudry-Lacantinerie (*Précis de droit civil* (1912)) explains this as follows, at p. 831:

[TRANSLATION] The new prescription which begins to run after the interruption is in principle of the same nature as the old prescription, and so remains subject to the same rules. . . . Thus if a prescription begins in the conditions required for expiry in ten to twenty years and it is interrupted, the new prescription will still be ten to twenty years. . . .

Did Willmor exercise its remedy in time? The Court is dealing here with a remedy which is in a way the second stage of an action to recover taxes. The final judgment rendered by the Court of Appeal on December 29, 1981 does not completely settle Willmor's fate. In my view all the conditions set out in the second paragraph of art. 2224 C.C.L.C. are met. The recovery of taxes is the "source" of the initial demand, to use the language of that article. It is also the source of the action to recover the price of the sale, substituted for ownership of the immovable under art. 1051, and the subject of the City's obligation. It should be noted that while the right of action here is of the same source as the action to quash the sale, that is, recovery of taxes, and so benefits from the interruption of the prescription, this second action is distinct from the first since it is based on a new act by the defendant City, the sale of the immovable to a *bona fide* third party. It is thus not an action in execution of the first judgment that is prescribed after 30 years pursuant to art. 2265 C.C.L.C., nor a matter which is *res judicata* under the first judgment, unlike the situations considered by Taschereau J. in *Marquis v. Lussier*, [1960] S.C.R. 442.

The claim for reimbursement on account of the sale of another's property was introduced by the

de cette date que la prescription recommence à courir. Quant au délai de la nouvelle prescription, l'art. 2264 C.c.B.-C. prévoit:

2264. Après la renonciation ou l'interruption, excepté quant à la prescription de dix ans en faveur des tiers, la prescription recommence à courir par le même temps qu'auparavant, s'il n'y a novation . . .

Baudry-Lacantinerie (*Précis de droit civil* (1912)) l'explique ainsi, à la p. 831:

La nouvelle prescription qui commence à courir après l'interruption conserve en principe le même caractère que l'ancienne, et demeure par conséquent soumise aux mêmes règles. [. . .] Ainsi, une prescription, commencée dans les conditions requises pour pouvoir s'accomplir par dix à vingt ans, ayant été interrompue, la nouvelle prescription sera toujours celle de dix à vingt ans . . .

Willmor a-t-elle exercé son recours à temps? Nous sommes concernés ici par un recours qui est en quelque sorte la deuxième étape d'une action en répétition de taxes. Le jugement final prononcé par la Cour d'appel le 29 décembre 1981 ne règle pas de façon complète le sort de Willmor. À mon avis, toutes les conditions prévues par le deuxième alinéa de l'art. 2224 C.c.B.-C. sont réunies. La répétition des taxes est la «source» de la demande initiale, pour reprendre le terme de cet article. Elle est également la source du recours en recouvrement du prix de vente, substitué à la propriété de l'immeuble selon l'art. 1051, et objet de l'obligation de la Ville. À noter que si le droit d'action ici est de même source que l'action en annulation de la vente, c'est-à-dire la répétition des taxes, et bénéficie donc de l'interruption de la prescription, ce deuxième recours est distinct du premier puisque fondé sur un fait nouveau de la Ville défenderesse, la vente de l'immeuble à un tiers de bonne foi. Il ne s'agit donc pas d'un recours en exécution du premier jugement prescriptible par 30 ans aux termes de l'art. 2265 C.c.B.-C. ni d'une matière sur laquelle il y aurait chose jugée par le premier jugement, à la différence des hypothèses envisagées par le juge Taschereau dans *Marquis c. Lussier*, [1960] R.C.S. 442.

La demande en remboursement en raison de la vente du bien d'autrui a été introduite par l'amen-



amendment of October 30, 1987 to an action brought on February 21, 1984 — and so within the five-year period after the Court of Appeal's judgment — which the Court of Appeal correctly characterized as an action in damages for fraudulent sale. The action was based on a delictual fault alleged against the City causing damage, not on the fact of the sale of the thing of another as such or on art. 1051 *C.C.L.C.* The conclusions were based only on allegations of damage caused by the fraudulent sale and in no way on the receipt by the City of the selling price for the immovable, unlike the action in *O'Neill v. Canadian International Paper Co.*, [1973] S.C.R. 802, in which an amount was claimed both under a contract and for misrepresentation.

Although brought within the five-year period, Willmor's action for damages was nonetheless subject to a six-month prescription under s. 586 of the *Cities and Towns Act*:

**586.** Every action, suit or claim against the municipality or any of its officers or employees, for damages resulting from offences or quasi-offences, or illegalities, shall be prescribed by six months from the day on which the cause of action accrued, any provision of law to the contrary notwithstanding.

The action for damages has thus been prescribed since June 1982 and the subsequent amendment, relying on the sale of another's property, being itself outside the five-year period, could not revive the right of action, which, as it was exercised out of time, also could not be a means of interrupting the prescription.

It certainly could not be argued that as the amendment was allowed by a judgment which was not appealed, it in some way retroactively rectifies the claim so that it will be valid in its modified form from its date of origin within the five-year prescription period to which it would thus be subject.

To argue this would be to ignore the fact that a judgment authorizing an amendment is essentially interlocutory and, as LeBel J.A. writes ("L'appel des jugements interlocutoires en procédure civile

dement du 30 octobre 1987 à une action intentée le 21 février 1984 — soit à l'intérieur du délai de cinq ans depuis le jugement de la Cour d'appel — que la Cour d'appel a correctement qualifiée d'action en dommages pour vente frauduleuse. L'action était fondée sur une faute délictuelle reprochée à la Ville et cause de dommages et non sur le fait de la vente de la chose d'autrui comme telle ni sur l'art. 1051 *C.c.B.-C.* Les conclusions étaient basées sur les seules allégations de dommages causés par la vente frauduleuse et aucunement sur la réception par la Ville d'un prix de vente de l'immeuble, ceci à la différence du recours en cause dans *O'Neill c. Canadian International Paper Co.*, [1973] R.C.S. 802, où un montant était réclamé à la fois en vertu d'un contrat et pour représentations frauduleuses.

Quoiqu'intentée dans le délai de cinq ans, l'action en dommages de Willmor était cependant assujettie à une prescription de six mois en vertu de l'art. 586 de la *Loi sur les cités et villes*:

**586.** Toute action, poursuite ou réclamation contre la municipalité ou l'un de ses fonctionnaires ou employés, pour dommages résultant de délits, de quasi-délits ou d'illégalités, est prescrite par six mois à partir du jour où le droit d'action a pris naissance, nonobstant toute disposition de la loi à ce contraire.

L'action en dommages était donc prescrite depuis juin 1982 et l'amendement ultérieur, invoquant la vente du bien d'autrui, lui-même hors le délai de cinq ans, ne pouvait faire revivre le droit d'action qui, exercé hors délai, ne pouvait non plus être une cause d'interruption de la prescription.

On ne saurait prétendre que l'amendement, ayant été accueilli par un jugement dont il n'y a pas eu appel, réforme en quelque sorte la demande rétroactivement pour valoir dans sa forme modifiée à compter de sa date d'origine à l'intérieur du délai de prescription de cinq ans à laquelle elle serait ainsi assujettie.

Le prétendre serait ignorer qu'un jugement autorisant un amendement est, par essence, interlocutoire et, comme l'écrit le juge LeBel («L'appel des jugements interlocutoires en procédure civile qué-

québécoise" (1986), 17 *R.G.D.* 391, at p. 402), does not have [TRANSLATION] "a final effect on the proceeding. . . . Though amended, the action may still ultimately be dismissed; the final judgment will be able to correct this decision rendered in the course of the proceeding". The interlocutory judgment allowing the amendment cannot be binding on the judge of the merits. As Bissonnette J. noted, in *Coupal v. Crispino*, [1965] Que. Q.B. 189, at p. 192:

[TRANSLATION] Accordingly, while the right to the amendment is, with one exception, absolute, the judge only has to consider whether the right exists, regardless of the validity of the amendment, as the effects of the latter are retroactive to the date of the proceeding of which it is a part. Also, as this amendment is open to challenge on other grounds, it seems more prudent to refrain from expressing an opinion on any eventual bar to the right of action, before the amendment itself.

Although the Superior Court and the Court of Appeal did not rule specifically on the amendment, this Court could not allow a prescribed remedy to be revived by means of a proceeding which furthermore is in itself belated.

#### 4. *Unjust Enrichment*

The Court of Appeal dismissed Willmor's arguments regarding unjust enrichment based on Baudouins' comments, *supra*, at p. 335: [TRANSLATION] "The action *de in rem verso* must also be dismissed when some other remedy was open to the impoverished party and he allowed it to be prescribed." In the present case it was possible to bring an action based on unjust enrichment by way of an action to recover a thing not due, namely, as we have seen, the payment of taxes through the forced sale of Willmor's immovables. That action is prescribed under the particular provisions governing it. It constitutes the only action for unjust enrichment in the case at bar.

#### IV — Conclusion

I conclude that the action brought by Willmor, although well founded in law, is prescribed. In the circumstances, I am of the view that costs should not be awarded.

bécoise» (1986), 17 *R.G.D.* 391, à la p. 402), n'a pas «d'effet définitif sur le litige [...] Bien qu'amendée, la procédure pourra toujours être rejetée éventuellement; le jugement final sera capable de remédier à cette décision rendue en cours de procès». Le jugement interlocutoire accueillant l'amendement ne saurait lier le juge du fond. C'est ainsi que le juge Bissonnette fait remarquer, dans *Coupal c. Crispino*, [1965] B.R. 189, à la p. 192:

Donc si le droit à l'amendement est, à une exception près, absolu, le juge est appelé à considérer seulement si ce droit existe, sans égard à la valeur de cet amendement, car celui-ci, dans ses effets, rétroagit à la date de l'acte de procédure auquel il s'intègre. Aussi, comme cet amendement est susceptible d'être attaqué par d'autres moyens, il semble plus sage de s'abstenir d'émettre une opinion sur toute cause éventuelle de déchéance du droit d'action, avant l'amendement même.

Quoique la Cour supérieure et la Cour d'appel ne se soient pas spécifiquement prononcées sur l'amendement, on ne saurait admettre de faire revivre un recours prescrit et ce, par le biais d'un acte de procédure, au surplus lui-même tardif.

#### 4. *L'enrichissement sans cause*

La Cour d'appel rejette les prétentions de Willmor relatives à l'enrichissement sans cause en s'appuyant sur les remarques de Baudouin, *op. cit.*, à la p. 335: «L'action *de in rem verso* doit également être refusée lorsque l'appauvri disposait d'un autre recours qu'il a laissé prescrire.» En l'occurrence, il y avait ouverture à un recours fondé sur l'enrichissement sans cause sous forme d'une action en répétition de l'indu, soit, comme nous l'avons vu, du paiement de taxes par le biais de la vente forcée des immeubles de Willmor. Ce recours est prescrit selon le régime particulier qui le régit. Il incarne l'unique recours en enrichissement sans cause dans l'espèce.

#### IV — Conclusion

Je conclus que le recours intenté par Willmor, quoique bien fondé en droit, est prescrit. Dans les circonstances, je suis d'avis qu'il y a lieu de ne pas accorder de dépens.

The appeal is dismissed without costs.

Le pourvoi est rejeté sans frais.

*Appeal dismissed.*

*Pourvoi rejeté.*

*Solicitors for the appellant: Chait Amyot, a  
Montréal.*

*Procureurs de l'appelante: Chait Amyot,  
Montréal.*

*Solicitors for the respondent: Hébert Denault,  
Montréal.*

*Procureurs de l'intimée: Hébert Denault,  
Montréal.*