

Madeleine Label Appellant

v.

Winzen Land Corporation Ltd. Respondent

INDEXED AS: LEBEL v. WINZEN LAND CORP.

File No.: 19690.

1987: May 12; 1989: April 20.

Present: Beetz, Lamer, Wilson, Le Dain * and
La Forest JJ.ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR
QUEBEC

Civil procedure — Authorization to institute class action — Allegation by applicant that Act to preserve agricultural land prevented seller from conveying ownership of lots sold to buyers — Buyers seeking to annul contracts and be reimbursed for monies paid — Whether facts alleged in application seem to justify conclusions sought — Code of Civil Procedure, art. 1003 — Act to preserve agricultural land, S.Q. 1978, c. 10.

The facts of the case at bar are almost identical to those in *Venne v. Quebec (Commission de protection du territoire agricole)*, [1989] 1 S.C.R. 880. Appellant belongs to a group of 600 buyers who purchased from respondent lots located in the St-Hubert area pursuant to a standard contract of sale. In her motion in the Superior Court for authorization to institute a class action, appellant argued that the *Act to preserve agricultural land* henceforth prevented respondent from conveying to her ownership of the lots purchased in a way that could be set up against the Commission de protection du territoire agricole du Québec, and she asked the Court to annul the contracts signed by the members of the group and to order that monies already paid to respondent be reimbursed. The Superior Court dismissed appellant's motion because the facts alleged did not seem to "justify the conclusions sought" (art. 1003(b) C.C.P.) The Court of Appeal affirmed the judgment.

Held: The appeal should be allowed.

In view of *Venne, supra*, the facts stated in the motion for authorization to institute a class action "seem to justify the conclusions sought" by that motion. The matter should be referred back to the Superior Court for it to determine whether the criteria of paras. (a), (c) and (d) of art. 1003 C.C.P. had been met.

* Le Dain J. took no part in the judgment.

Madeleine Label Appelante

c.

Winzen Land Corporation Ltd. Intimée^a RÉPERTORIÉ: LEBEL c. WINZEN LAND CORP.

N° du greffe: 19690.

1987: 12 mai; 1989: 20 avril.

^b Présents: Les juges Beetz, Lamer, Wilson, Le Dain * et
La Forest.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DU QUÉBEC

^c *Procédure civile — Autorisation d'exercer le recours collectif — Allégation par la requérante que la Loi sur la protection du territoire agricole empêche le vendeur de transférer aux acheteurs la propriété des lots vendus — Acheteurs désirant l'annulation des contrats et le remboursement des sommes versées — Les faits allégués dans la requête paraissent-ils justifier les conclusions recherchées? — Code de procédure civile, art. 1003 — Loi sur la protection du territoire agricole, L.Q. 1978, chap. 10.*

^e Les faits de la présente affaire sont presque identiques à ceux de l'affaire *Venne c. Québec (Commission de protection du territoire agricole)*, [1989] 1 R.C.S. 880. L'appelante fait partie d'un groupe de 600 acheteurs qui ont acheté de l'intimée des lots situés dans la région de St-Hubert en vertu d'un contrat de vente type. Dans sa requête pour autorisation d'intenter un recours collectif présentée en Cour supérieure, l'appelante prétend que la *Loi sur la protection du territoire agricole* empêche désormais l'intimée de lui transférer la propriété des lots achetés de façon valable et opposable à la Commission de protection du territoire agricole du Québec et elle désire obtenir l'annulation des contrats signés par les membres du groupe ainsi que le remboursement des versements déjà payés à l'intimée. La Cour supérieure rejette la requête de l'appelante parce que les faits allégués ne paraissent pas «justifier les conclusions recherchées» (al. 1003b) C.p.c.) La Cour d'appel confirme le jugement.

Arrêt: Le pourvoi est accueilli.

ⁱ Vu l'arrêt *Venne*, précité, les faits exposés dans la requête pour autorisation d'intenter un recours collectif «paraissent justifier les conclusions recherchées» par cette requête. Le dossier doit être retourné à la Cour supérieure afin qu'elle puisse déterminer si les critères des al. a), c) et d) de l'art. 1003 C.p.c. sont respectés.

* Le juge Le Dain n'a pas pris part au jugement.

Case Cited

Applied: *Venne v. Québec (Commission de protection du territoire agricole)*, [1989] 1 S.C.R. 880, rev'g [1985] C.A. 703, aff'g Sup. Ct. Mtl., No. 500-05-009403-823, September 16, 1982.

Statutes and Regulations Cited

Act to preserve agricultural land, S.Q. 1978, c. 10, s. 1.3 [am. 1982, c. 40, s. 1].

Code of Civil Procedure, R.S.Q., c. C-25, art. 1003(b) [ad. 1978, c. 8, s. 3].

APPEAL from a judgment of the Quebec Court of Appeal¹, affirming a judgment of the Superior Court², dismissing appellant's motion for authorization to institute a class action. Appeal allowed.

André Johnson and *René Delorme*, for the appellant.

Robert Dulude, Q.C., for the respondent.

English version of the judgment of the Court delivered by

BETZ J.—This is a motion for authorization to institute a class action (art. 1003 *C.C.P.*) on behalf of all persons who bought lots from respondent included in a "designated agricultural region" following the passage of the *Act to preserve agricultural land*, S.Q. 1978, c. 10 (the Act), and for which no conveyance of ownership was made before the date on which the Act took effect. Appellant argued that the Act prevented respondent from conveying her ownership of the lots in a way that could be set up against the Commission de protection du territoire agricole du Québec, and she is asking the Court to annul the contracts signed by the members of the group she seeks to represent and to order that monies already paid to respondent be reimbursed.

The facts of the case at bar are almost identical to those in *Venne v. Québec (Commission de protection du territoire agricole)*, [1989] 1 S.C.R. 880, judgment which was rendered today. Appellant belongs to a group of 600 buyers who, like Mr. Venne, purchased from respondent lots located in the area of the St-Hubert municipality pur-

Jurisprudence

Arrêt appliqué: *Venne c. Québec (Commission de protection du territoire agricole)*, [1989] 1 R.C.S. 880, inf. [1985] C.A. 703, conf. C.S. Mtl., n° 500-05-009403-823, le 16 septembre 1982.

Lois et règlements cités

Code de procédure civile, L.R.Q., chap. C-25, art. 1003(b) [aj. 1978, chap. 8, art. 3].

Loi sur la protection du territoire agricole, L.Q. 1978, chap. 10, art. 1.3 [mod. 1982, chap. 40, art. 1].

POURVOI contre un arrêt de la Cour d'appel du Québec¹, qui a confirmé un jugement de la Cour supérieure², qui avait rejeté la requête de l'appelante demandant l'autorisation d'exercer un recours collectif. Pourvoi accueilli.

André Johnson et *René Delorme*, pour l'appelante.

Robert Dulude, c.r., pour l'intimée.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE BETZ—Il s'agit d'une requête pour autorisation d'intenter un recours collectif (art. 1003 *C.p.c.*) au nom de toutes les personnes qui ont acheté de l'intimée des lots inclus dans une «région agricole désignée» suite à l'adoption de la *Loi sur la protection du territoire agricole*, L.Q. 1978, chap. 10 (la Loi), et pour lesquels aucun transfert de propriété n'a eu lieu avant la date lors de laquelle la Loi a pris effet. L'appelante prétend que la Loi empêche l'intimée de lui transférer la propriété des lots achetés de façon valable et opposable à la Commission de protection du territoire agricole du Québec et elle désire obtenir l'annulation des contrats signés par les membres du groupe qu'elle désire représenter ainsi que le remboursement des versements déjà payés à l'intimée.

Les faits de la présente affaire sont presque identiques à ceux de l'affaire *Venne c. Québec (Commission de protection du territoire agricole)*, [1989] 1 R.C.S. 880, dans laquelle jugement est rendu ce jour. L'appelante fait partie en effet d'un groupe de 600 acheteurs qui, tout comme M. Venne, ont acheté de l'intimée des lots situés dans

¹ C.A. Mtl., No. 500-09-001549-823, November 11, 1985.

² Sup. Ct. Mtl., No. 500-06-000007-829, November 5, 1982.

¹ C.A. Mtl., n° 500-09-001549-823, le 11 novembre 1985.

² C.S. Mtl., n° 500-06-000007-829, le 5 novembre 1982.

suant to a standard contract of sale titled "Contract for Deed". Like Mr. Venne, the right of ownership had not yet been conveyed to appellant and the people she seeks to represent for the lots they bought when the Act took effect. I therefore refer to the statement of facts in that judgment.

The conclusions sought by Mr. Venne, who now has the right of ownership but a voidable one, are the antithesis of the conclusions sought by appellant. However, Vaillancourt J. rendered judgment in *Venne v. Commission de protection du territoire agricole du Québec*, Sup. Ct. Mtl., No. 500-05-009403-823, on September 16, 1982, before Provost J. could render judgment in the case at bar. Provost J. felt he was bound by the judgment of Vaillancourt J., who considered that Winzen Land Corporation Ltd. could convey ownership of the lots sold to Mr. Venne without infringing the Act. Appellant's application was accordingly dismissed, because the facts alleged did not seem to justify the conclusions sought (art. 1003(b) C.C.P.) Provost J. did not consider the other criteria stated in art. 1003 C.C.P. The Court of Appeal in due course dismissed appellant's appeal, relying on the reasons in its judgment in *Commission de protection du territoire agricole du Québec v. Venne*, [1985] C.A. 703.

At the Court's request the two parties each filed a supplementary submission dealing with the amendment to the Act on July 1, 1982. Six words were added to the legislative definition of "alienation", contained in s. 1(3) of the Act:

"alienation" means any conveyance or any declaratory act of ownership of property [Emphasis added.]

The parties were agreed in saying, for different reasons, that the 1982 amendment does not affect the outcome of the case. That is also my opinion.

For the reasons stated in *Venne v. Québec (Commission de protection du territoire agricole)*, *supra*, I consider that the facts stated in the motion for authorization to institute a class action

la région de la municipalité de St-Hubert en vertu d'un contrat de vente type intitulé «*Contract for Deed*». Tout comme M. Venne, l'appelante et les personnes qu'elle désire représenter n'avaient pas encore obtenu le transfert de propriété pour les lots qu'elles avaient achetés au moment où la Loi a pris effet. Je me réfère donc à l'énoncé des faits dans cet autre arrêt.

Les conclusions recherchées par M. Venne, qui a maintenant obtenu un transfert, mais un transfert annulable, sont l'antithèse des conclusions recherchées par l'appelante. Cependant, le juge Vaillancourt a rendu jugement dans l'affaire *Venne c. Commission de protection du territoire agricole du Québec*, C.S. Mtl., n° 500-05-009403-823, le 16 septembre 1982, avant que le juge Provost ne puisse rendre le sien dans la présente affaire. Le juge Provost s'est senti lié par la décision du juge Vaillancourt qui est d'avis que Winzen Land Corporation Ltd. pouvait transférer la propriété des lots vendus à M. Venne sans enfreindre la Loi. La requête de l'appelante a donc été rejetée parce que les faits allégués ne paraissent pas justifier les conclusions recherchées (al. 1003b) C.p.c.) Le juge Provost ne s'est pas penché sur les autres critères énoncés à l'art. 1003 C.p.c. Par la suite, la Cour d'appel a rejeté le pourvoi de l'appelante en invoquant les motifs de son arrêt dans l'affaire *Commission de protection du territoire agricole du Québec c. Venne*, [1985] C.A. 703.

À la demande de la Cour, les deux parties ont produit chacune un mémoire supplémentaire relatif à une modification apportée à la Loi le 1^{er} juillet 1982. Deux mots ont été ajoutés à la définition législative de l'«*aliénation*» que l'on trouve au par. 1.3^o de la Loi:

«*aliénation*»: tout acte translatif ou déclaratif de propriété . . . [Je souligne.]

Les deux parties s'accordent à dire, pour des raisons différentes, que la modification de 1982 n'affecte pas le sort du litige. C'est également mon avis.

Pour les motifs énoncés dans l'affaire *Venne c. Québec (Commission de protection du territoire agricole)*, précitée, je suis d'avis que les faits exposés dans la requête pour autorisation d'intenter un

“seem to justify the conclusions sought” by that motion. I would accordingly allow the appeal, set aside the judgment of the Court of Appeal and the Superior Court judgment and refer the matter back to the Superior Court for it to determine whether the criteria of paras. (a), (c) and (d) of art. 1003 C.C.P. have been met: the whole with costs throughout.

Appeal allowed with costs.

Solicitors for the appellant: Stein, Monast, Pratte & Marseille, Québec.

Solicitors for the respondent: Poliquin, Coutu, Bernier, Montréal.

recours collectif «paraissent justifier les conclusions recherchées» par cette requête. J'accueillerais donc le pourvoi, j'infirmerais l'arrêt de la Cour d'appel et le jugement de la Cour supérieure, et je retournerais le dossier en Cour supérieure afin qu'elle puisse déterminer si les critères des al. a), c) et d) de l'art. 1003 C.p.c. sont respectés; le tout, avec dépens dans toutes les cours.

b Pourvoi accueilli avec dépens.

Procureurs de l'appelante: Stein, Monast, Pratte & Marseille, Québec.

c Procureurs de l'intimée: Poliquin, Coutu, Bernier, Montréal.