

Thomas Bernard Jacques Senez *Appellant*;

and

Montreal Real Estate Board *Respondent*.

1980: April 29 and 30; 1980: July 18.

Present: Martland, Ritchie, Dickson, Beetz and McIntyre JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR QUEBEC

Prescription — Member of Real Estate Board improperly expelled — Contractual or delictual action — Damages resulting from single cause of action — By-laws — Natural justice — Corporations — Civil Code, arts. 356, 361, 1024, 1057, 2242, 2260(4), 2261(2) — Companies Act, R.S.Q. 1941, c. 276, s. 214, now R.S.Q. 1977 c. C-38, s. 218 — Real Estate Brokerage Act, R.S.Q. 1964, c. 267, am. 1966-67 (Que.), c. 75, now R.S.Q. 1977, c. C-73.

Appellant, a real estate broker, was an associate member of the Montreal Real Estate Board (respondent). In September 1967, and then in February 1968, he was respectively suspended and then expelled from the ranks of the Board. In November 1971, he brought an action against respondent, seeking first of all to have his suspension and expulsion quashed and to be reinstated as a member of the Board, and secondly claiming damages for loss of income and for professional, personal and social humiliation, physical and mental suffering and so on. The Superior Court of Quebec allowed the first action, finding that respondent's directors had contravened certain sections of the Board's by-law and violated the principles of natural justice; it quashed the suspension and expulsion and ordered that appellant be reinstated. There was no appeal from this part of the judgment. With regard to the second action, the Court dismissed it, considering that it was of the nature of an offence or quasi-offence and as such prescribed, since more than two years had passed between the date of expulsion and the institution of proceedings. There was an appeal from this part of the judgment and the Court of Appeal, from the bench, dismissed the appeal. In view of their findings on prescription, neither the Superior Court nor the Court of Appeal undertook to liquidate the damages. Appellant obtained leave from this Court to appeal from the Court of Appeal decision, but only on the following question: Were the damages claimed entirely prescribed?

Thomas Bernard Jacques Senez *Appellant*;

et

La Chambre d'Immeuble de Montréal *Intimée*.

1980: 29 et 30 avril; 1980: 18 juillet.

Présents: Les juges Martland, Ritchie, Dickson, Beetz et McIntyre.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DU QUÉBEC

Prescription — Membre de Chambre d'immeuble expulsé irrégulièrement — Recours contractuel ou délictuel — Dommages résultant d'une seule cause d'action — Règlements — Justice naturelle — Corporations — Code civil, art. 356, 361, 1024, 1057, 2242, 2260(4), 2261(2) — Loi des compagnies, S.R.Q. 1941, chap. 276, art. 214, maintenant L.R.Q. 1977, chap. C-38, art. 218 — Loi du courtage immobilier, S.R.Q. 1964, chap. 267, mod. 1966-67 (Qué.), chap. 75, maintenant L.R.Q. 1977, chap. C-73.

L'appelant, un agent d'immeuble, était membre associé de la Chambre d'Immeuble de Montréal (l'intimée). En septembre 1967, et en février 1968, il avait été respectivement suspendu, puis expulsé des rangs de cette dernière. En novembre 1971, il intentait une action contre l'intimée, demandant, dans un premier temps, l'annulation de sa suspension et de son expulsion ainsi que sa réintégration comme membre de la Chambre, et réclamant, dans un second temps, des dommages-intérêts pour perte de revenus et pour humiliations professionnelles, personnelles et sociales, souffrances physiques et mentales... La Cour supérieure du Québec a accueilli le premier recours: au motif que les directeurs de l'intimée avaient contrevenu à certains articles du règlement de la Chambre et violé les principes de justice naturelle, elle a annulé la suspension et l'expulsion et ordonné la réintégration de l'appelant. Il n'y eût pas appel de cette partie du jugement. Quant au second recours, la Cour supérieure le rejeta le jugeant de nature délictuelle et quasi-délictuelle et, à ce titre, prescrit, plus de deux ans s'étant écoulés entre la date de l'expulsion et l'institution des procédures. Il y eût appel de cette partie du jugement et la Cour d'appel, sur le banc, rejeta l'appel. Vu leurs conclusions sur la prescription, ni la Cour supérieure ni la Cour d'appel n'ont procédé à la liquidation des dommages. L'appelant a obtenu de cette Cour l'autorisation de se pourvoir contre l'arrêt de la Cour d'appel mais sur la seule question suivante: Les dommages réclamés sont-ils entièrement prescrits?

Held: The appeal is allowed and the record is returned to the Superior Court to determine the amount of the damages.

The question asked includes two others: (I) Were the damages claimed prescribed? (II) If not, were some of them prescribed?

(I) In order to characterize the breaches found to have been committed by respondent, it is necessary to determine the nature of the rules and by-laws infringed in the context of the relations between a corporation like the Board and its members. Because of the provisions of the *Civil Code* relating to Corporations, as well as the specific legislative provisions in accordance with which a body like the Board was incorporated—these provisions are derived from English law—and because of the Board's own by-laws, respondent does not belong to the category of political corporations or to that of professional corporations as such, but more closely resembles the type of voluntarily formed group which, in English law, is known as "voluntary associations". The by-laws of such corporations are the equivalent of provisions of a contractual nature, and the breach by the corporation of its own by-laws is the equivalent of a breach of its contractual obligations to its members. Similarly, the rules of natural justice, when applied to contractual relations, do not change their contractual nature. Consequently, appellant's action is of a contractual nature and is prescribed after thirty years.

(II) If the damages claimed result from a single cause of action which is the breach of a contractual obligation, the damages will be characterized as contractual damages and will only be prescribed after thirty years. If they result from several separate and independent causes of action, they must be regarded as contractual or delectual depending on whether they originate in the breach of a contract or in an offence or quasi-offence, and they will be prescribed accordingly. In the case at bar, the damages claimed for injury to the professional, personal or social reputation, for humiliation, mental and even physical suffering, result from a single cause of action, the improper suspension and expulsion. They are therefore not prescribed, any more than damages for loss of income are. On the other hand, damages suffered as a result of alleged bomb threats, bodily harm and attempts to intimidate are prescribed, because they result from typical offences which are separate causes of action from the suspension and expulsion.

Gagné v. Ouellet, [1958] R.L. 102; *Beaudry v. Club St-Antoine* (1901), 19 C.S. 452; *Club de la Garnison de Québec v. Lavergne* (1918), 27 K.B. 37 affirming

Arrêt: Le pourvoi est accueilli et le dossier retourné en Cour supérieure afin qu'il y soit procédé à la liquidation des dommages.

La question posée en comprend deux: (I) Les dommages réclamés sont-ils prescrits? (II) Dans la négative, certains d'entre eux le sont-ils?

(I) Pour qualifier les violations reprochées à l'intimée, il faut déterminer la nature des règles et règlements violés dans le contexte des rapports qui unissent à ses membres une corporation comme la Chambre. De par les dispositions du *Code civil* relatives aux Corporations, de par les dispositions législatives particulières sous le régime desquelles un groupement comme la Chambre a été constitué en corporation—ces dispositions s'inspirent du droit anglais—et de par les règlements mêmes de la Chambre, l'intimée n'appartient pas à la catégorie des corporations politiques ou à celle des corporations professionnelles proprement dites, mais elle s'apparente plutôt à ce type de groupements volontairement constitués qu'en droit anglais on désigne sous le vocable de «voluntary associations». Les règlements de ces corporations sont assimilables à des dispositions de nature contractuelle et la violation de ses propres règlements par la corporation équivaut à une violation de ses obligations contractuelles envers ses membres. De même, les règles de la justice naturelle, quand elles s'appliquent à des relations contractuelles, n'en changent pas le caractère contractuel. En conséquence, le recours de l'appelant est de nature contractuelle et se prescrit par trente ans.

(II) Si les dommages réclamés découlent d'une seule cause d'action qui est la violation d'une obligation de nature contractuelle, les dommages seront qualifiés de dommages contractuels et ne se prescriront que par trente ans. S'ils découlent de plusieurs causes d'action distinctes et autonomes, ils doivent être qualifiés de contractuels ou de délictuels selon qu'ils trouvent leur source dans la violation d'un contrat ou bien dans un délit ou quasi-délit et ils se prescriront en conséquence. En l'espèce, les dommages réclamés pour atteinte à la réputation professionnelle, personnelle ou sociale, pour humiliation, souffrance mentale et même physique, découlent d'une seule cause d'action, la suspension et l'expulsion irrégulières. Ils ne sont donc pas prescrits, pas plus que ne le sont les dommages pour perte de revenus. Par contre, les dommages subis par suite de prétendues menaces de bombe, voies de faits et tentatives d'intimidation sont prescrits, car ils découlent de délits caractérisés qui sont des causes d'action distinctes de la suspension et de l'expulsion.

Jurisprudence: *Gagné c. Ouellet*, [1958] R.L. 102; *Beaudry c. Club St-Antoine* (1901), 19 C.S. 452; *Club de la Garnison de Québec c. Lavergne* (1918), 27 B.R.

(1917), 51 C.S. 349; *Monette v. Société St-Jean-Baptiste de Valleyfield* (1886), 30 L.C.J. 150; *Union St-Joseph de Montréal v. Lapierre* (1880), 4 S.C.R. 164; *Vancouver Real Estate Board v. Moscrop Realty Ltd.*, [1961] S.C.R. 418, (1960), 23 D.L.R. (2d) 21; *Wyman and Moscrop Realty Limited v. Vancouver Real Estate Board* (1959), 27 W.W.R. 476; *Philipzyk v. Edmonton Real Estate Board Co-operative Listing Bureau Ltd.* (1975), 55 D.L.R. (3d) 424; *Seafarers' International Union v. Stern*, [1961] S.C.R. 682; *White v. Kuzych*, [1951] A.C. 585; *Orchard v. Tunney*, [1957] S.C.R. 436; *International Association of Longshoremen, Local 375 v. Dussault* [1947], 1 D.L.R. 5; *Ville de Montréal v. De Montigny* (1910), 20 Q.B. 49; *Vézina v. Corporation de la Ville de Mégantic* (1935), 39 R.P. 223; *Pilon v. Samson*, [1951] R.P. 321; *Corporation du village de Danville v. Lamarche*, [1953] Q.B. 579; *Larichelière v. Hôpital Sainte Jeanne d'Arc de Montréal*, [1958] R.P. 194; *Corporation du Gaz Naturel du Québec v. Frank*, [1961] Q.B. 792; *Ruel v. Banque Provinciale du Canada*, [1971] C.A. 343; *Lido Construction Inc. v. Crédit Sorel Inc.*, [1977] C.S. 926, referred to.

APPEAL from a decision of the Court of Appeal of Quebec affirming a judgment of the Superior Court. Appeal allowed.

Robert Décary, for the appellant.

John J. Pepper, Q.C., for the respondent.

English version of the judgment of the Court delivered by

BEETZ J.—Appellant, a real estate broker and an associate member of the Montreal Real Estate Board (the *Board*), was irregularly suspended by the *Board* in September 1967 and irregularly expelled in February 1968. The issue is whether his action in damages, served on the *Board* in November 1971, is prescribed.

The trial judge, in an elaborate judgment, set forth in detail the circumstances giving rise to the case. It will not be necessary to state them here in order to decide the appeal. Indeed, certain of these circumstances have acquired a measure of notoriety. It will suffice to note that the matter arose out of the purchase of land located in Ville La Salle by the Quebec Liquor Board, as it was known at the time. The newspaper *La Presse* denounced the purchase price in January 1966 as being too high.

37 confirmant (1917), 51 C.S. 349; *Monette c. Société St-Jean-Baptiste de Valleyfield* (1886), 30 L.C.J. 150; *Union St-Joseph de Montréal c. Lapierre* (1880), 4 R.C.S. 164; *Vancouver Real Estate Board c. Moscrop Realty Ltd.*, [1961] R.C.S. 418, (1960), 23 D.L.R. (2d) 21; *Wyman and Moscrop Realty Limited v. Vancouver Real Estate Board* (1959), 27 W.W.R. 476; *Philipzyk v. Edmonton Real Estate Board Co-operative Listing Bureau Ltd.* (1975), 55 D.L.R. (3d) 424; *Seafarers' International Union c. Stern*, [1961] R.C.S. 682; *White v. Kuzych*, [1951] A.C. 585; *Orchard c. Tunney*, [1957] R.C.S. 436; *International Association of Longshoremen, Local 375 v. Dussault* [1947], 1 D.L.R. 5; *Ville de Montréal c. De Montigny* (1910), 20 B.R. 49; *Vézina c. Corporation de la Ville de Mégantic* (1935), 39 R.P. 223; *Pilon c. Samson*, [1951] R.P. 321; *Corporation du village de Danville c. Lamarche*, [1953] B.R. 579; *Larichelière c. Hôpital Sainte Jeanne d'Arc de Montréal*, [1958] R.P. 194; *Corporation du Gaz Naturel du Québec c. Frank*, [1961] B.R. 792; *Ruel c. Banque Provinciale du Canada*, [1971] C.A. 343; *Lido Construction Inc. c. Crédit Sorel Inc.*, [1977] C.S. 926.

POURVOI contre un arrêt de la Cour d'appel du Québec confirmant un jugement de la Cour supérieure. Pourvoi accueilli.

Robert Décary, pour l'appellant.

John J. Pepper, c.r., pour l'intimée.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE BEETZ—Courtier en immeubles et membre associé de la Chambre d'Immeuble de Montréal (la *Chambre*), l'appellant en a été irrégulièrement suspendu en septembre 1967, et irrégulièrement expulsé en février 1968. Il s'agit de décider s'il y a prescription de l'action en dommages-intérêts qu'il a fait signifier à la *Chambre* en novembre 1971.

Dans un jugement fort élaboré, le premier juge fait le récit détaillé des circonstances qui ont donné lieu au litige. Il n'est pas nécessaire pour décider du pourvoi de les raconter de nouveau. Plusieurs ont du reste connu une certaine notoriété. Il suffira de rappeler leur genèse, soit l'acquisition de terrains situés à Ville La Salle par la Régie des alcools du Québec, comme on l'appelait à l'époque. Le prix d'achat, jugé trop élevé, fut dénoncé par le journal *La Presse* en janvier 1966. Une commis-

A commission of inquiry, headed by A. I. Smith J., was instituted by the government and submitted a report. The *Board*, for its part, set up an Ethics Committee to conduct its own inquiry. Appellant, who, had held options on this land, but who had not participated in the sale and received no commission, asked that the matter be cleared up and requested a hearing. He was invited to appear before the Ethics Committee of the *Board*. His appearance was postponed, which caused him considerable irritation. He then wrote a letter, which the trial judge described as a "violent attack", accusing a trust company and a director of the *Board* of collusion, and sent a copy of the letter to the newspapers. This letter was followed by several others. After a series of developments, this behaviour was held by the *Board* to be reprehensible and it first suspended appellant, then expelled him.

The action brought against the *Board* by appellant actually comprises two distinct recourses.

The first is, in the opinion of the trial judge, in the nature of a proceeding in *certiorari*: appellant sought to have his suspension and expulsion quashed, and asked to be reinstated as a member of the *Board* with all the rights, privileges and prerogatives he formerly enjoyed.

The second recourse is a claim in damages, which itself comprises two principal parts: first, appellant sought compensation for loss of income; he then sought to be compensated, *inter alia*, [TRANSLATION] "for professional, personal and social humiliation, physical and mental suffering . . ." which he alleged he had sustained. In his inscription in appeal to the Court of Appeal, he stated that this second item included the injury done to his [TRANSLATION] "professional, social and personal reputation".

The trial judge allowed the first recourse and dismissed the second.

On the first, he found that the directors of the *Board* had contravened certain sections of the *Board's* by-law relating to the expulsion procedure, as for example by forming themselves into an ethics committee, thereby depriving appellant of

sion d'enquête, présidée par le juge A. I. Smith, fut instituée par le gouvernement et fit rapport. De son côté, la *Chambre* constitua un comité d'éthique aux fins de procéder à sa propre enquête. L'appellant, qui avait détenu des options sur ces terrains, sans la participation de qui la vente avait eu lieu et qui n'avait reçu aucune commission, réclamait que cette affaire fût éclaircie et il demanda à être entendu. Il fut invité à se présenter devant le comité d'éthique de la *Chambre*. Sa comparution fut remise, ce qui l'irrita profondément. Il écrivit alors une lettre que le premier juge qualifie d'«attaque violente», accusant de collusion une compagnie fiduciaire et un directeur de la *Chambre*, et il en fit tenir copie aux journaux. Cette lettre fut suivie d'un grand nombre d'autres. Après bien des péripéties, ce comportement fut jugé répréhensible par la *Chambre* qui suspendit l'appellant puis l'expulsa.

L'action intentée par l'appellant à la *Chambre* comporte effectivement deux recours distincts.

Le premier recours est, selon le premier juge, de la nature d'une procédure en *certiorari*: l'appellant y réclame l'annulation de sa suspension et de son expulsion, et il demande sa réintégration comme membre de la *Chambre*, avec tous les droits, privilèges et prérogatives qu'il possédait antérieurement.

Le second recours est la réclamation en dommages-intérêts qui comporte elle-même deux chefs principaux: l'appellant demande d'abord d'être indemnisé pour perte de revenus; il demande ensuite d'être dédommagé entre autres «pour les humiliations professionnelles, personnelles et sociales, les souffrances physiques et mentales . . .» qu'il soutient avoir subies. Dans son inscription en appel à la Cour d'appel, il précise que ce second chef comprend le tort causé à sa «réputation professionnelle, sociale, personnelle».

Le premier juge a accueilli le premier recours et rejeté le second.

Il a conclu, quant au premier, que les directeurs de la *Chambre* avaient contrevenu à certains articles du règlement de la *Chambre* relatifs à la procédure d'expulsion, par exemple en se constituant eux-mêmes en comité d'éthique, privant par

any right of appeal or review; he further held that the directors of the *Board* had violated the principles of natural justice by making no specific accusation, by prejudging the matter and by leaving appellant no time to defend himself. He accordingly quashed the suspension and expulsion of appellant and ordered that he be reinstated.

This part of the Superior Court judgment now has the force of *res judicata*. The *Board* initially appealed, but discontinued its appeal, and in August 1976, offered to admit appellant as an active member because, for reasons that will be examined below, it was no longer possible to reinstate him as an associate member. The Court was told at the hearing that appellant declined this offer, which he considered did not comply with the Superior Court judgment.

As to the claim in damages, the Superior Court held that it was prescribed in light of art. 2261(2) of the *Civil Code*:

The following actions are prescribed by two years:

2. For damages resulting from offences or quasi-offences, whenever other provisions do not apply.

The trial judge made the following observations in this regard:

[TRANSLATION] The damages concerned are claimed pursuant to the articles of the *Civil Code*, arts. 1053 *et seq.*, governing offences and quasi-offences. The acts which have given rise to the action in damages are plaintiff's improper suspension and expulsion by the Montreal Real Estate Board.

... It was necessary for plaintiff to legally institute his action for damages within two years from commission of the offences or quasi-offences alleged ... He has allowed over three years to elapse before doing so.

Appellant took this portion of the Superior Court judgment before the Court of Appeal which disposed of it as follows:

CONSIDERING that the judgment appealed from correctly held that the action of the Plaintiff-Appellant was prescribed, doth

DISMISS the present appeal, with costs.

là l'appelant d'un droit d'appel ou de révision; il a jugé également que les directeurs de la *Chambre* avaient violé les principes de la justice naturelle en ne portant pas d'accusation spécifique, en préjugant la question et en ne laissant pas à l'appelant le temps de se défendre. Il a donc annulé la suspension et l'expulsion de l'appelant et ordonné sa réintégration.

Cette partie du jugement de la Cour supérieure a maintenant force de chose jugée. La *Chambre* avait d'abord interjeté appel mais elle s'est désistée de son appel et, en août 1976, a offert à l'appelant de l'admettre en qualité de membre actif car, pour des raisons dont il sera question plus bas, il n'était plus possible de le réintégrer en qualité de membre associé. On nous a dit à l'audience que l'appelant avait décliné cette offre, ne la trouvant pas conforme au jugement de la Cour supérieure.

Quant au recours en dommages-intérêts, la Cour supérieure l'a jugé prescrit vu le par. 2 de l'art. 2261 du *Code civil*:

L'action se prescrit par deux ans dans les cas suivants:

2. Pour dommages résultant de délits et quasi-délits, à défaut d'autres dispositions applicables.

Voici comment le premier juge s'exprime à ce sujet:

Il s'agit de dommages réclamés en vertu des articles qui régissent les délits et quasi-délits, art. 1053 et s. du *Code civil*. Les actes qui peuvent avoir engendré le recours en dommages sont la suspension et l'expulsion irrégulières du demandeur de la *Chambre d'Immeuble de Montréal*.

... Il était nécessaire pour le demandeur de commencer légalement sa réclamation en dommages dans les deux ans de la commission des actes délictueux ou quasi-délictueux reprochés ... Il a laissé s'écouler plus de trois ans avant de le faire.

L'appelant a entrepris cette partie du jugement de la Cour supérieure devant la Cour d'appel qui l'a débouté comme suit:

[TRADUCTION] ATTENDU que le jugement porté en appel a statué à bon droit que l'action du demandeur-appelant est prescrite,

REJETTE le présent appel avec dépens.

In view of their findings on prescription, neither the Superior Court nor the Court of Appeal undertook to liquidate the damages that may have been sustained by appellant.

Appellant obtained leave from this Court to appeal from the Court of Appeal decision on the following point:

[TRANSLATION] *Were the damages claimed entirely prescribed?*

This question comprises two sub-questions: (I) Are the damages claimed prescribed? (II) If not, are some of them prescribed?

I—Are the damages claimed prescribed?

Appellant contended that this question should be answered in the negative, and he put forward several submissions in support of his position and in opposition to the decision of the Court of Appeal and the judgment of the Superior Court. I shall only discuss one of these submissions which, in my opinion, is well founded and conclusive: the legal basis of appellant's action against the *Board* is the latter's breach of contractual obligations.

Unless the action in question is one of a commercial nature subject to five-yearly prescription under art. 2260(4) of the *Civil Code*, which clearly is not the case, such an action is prescribed after thirty years, under art. 2242:

All things, rights and actions the prescription of which is not otherwise regulated by law, are prescribed by thirty years, without the party prescribing being bound to produce any title, and notwithstanding any exception pleading bad faith.

It should be noted at once that no procedural obstacle exists to this contention. It is true that in paragraph 5 of his statement of claim, appellant, who prepared his pleadings himself and pleaded his own case in the Superior Court and in the Court of Appeal, stated [TRANSLATION] "that this action is based in part on articles 1053, 1054, 1057 and 1058 of the *Civil Code*". However, in paragraph 102 he also referred expressly to art. 2242, and alleged that his action cannot be regarded as prescribed. In this Court, counsel for the appellant asked for leave to amend the statement

Vu leurs conclusions sur la prescription, ni la Cour supérieure ni la Cour d'appel n'ont procédé à la liquidation des dommages que l'appellant a pu subir.

L'appellant a obtenu de cette Cour l'autorisation de se pourvoir contre l'arrêt de la Cour d'appel sur la question suivante:

Les dommages réclamés sont-ils entièrement prescrits?

Cette question en comprend deux: (I) Les dommages réclamés sont-ils prescrits? (II) Dans la négative, certains d'entre eux le sont-ils?

I—Les dommages réclamés sont-ils prescrits?

L'appellant maintient qu'il faut répondre à cette question par la négative et il invoque plusieurs moyens au soutien de sa position et à l'encontre de l'arrêt de la Cour d'appel et du jugement de la Cour supérieure. Je ne discuterai que de l'un de ces moyens qui, à mon avis, doit être accueilli et qui est concluant: le fondement juridique du recours de l'appellant contre la *Chambre* est la violation par celle-ci d'obligations de nature contractuelle.

Or, à moins qu'il ne s'agisse d'une matière commerciale soumise à la prescription quinquennale suivant le par. 4 de l'art. 2260 du *Code civil*, ce qui n'est clairement pas le cas, un tel recours se prescrit par trente ans, en conformité de l'art. 2242:

Toutes choses, droits et actions dont la prescription n'est pas autrement réglée par la loi, se prescrivent par trente ans, sans que celui qui prescrit soit obligé de rapporter titre et sans qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi.

Disons tout de suite qu'il n'existe aucun obstacle procédural à ce moyen. Il est vrai qu'au paragraphe 5 de sa déclaration, l'appellant, qui a rédigé lui-même ses procédures et plaidé sa propre cause en Cour supérieure et en Cour d'appel, «déclare que cette poursuite est basée partiellement sur les articles 1053, 1054, 1057 et 1058 du *Code civil*». Mais au paragraphe 102 il réfère aussi expressément à l'art. 2242 et il allègue que sa poursuite ne peut être déclarée prescrite. Devant cette Cour, le procureur de l'appellant a demandé la permission d'amender la déclaration si nécessaire, et de plai-

of claim if necessary, and to plead expressly that the action is one in contract which is subject to a thirty-year prescription. Counsel for the respondent did not object to this motion, which I would in any case allow without hesitation if I felt it was necessary, which I do not.

The Superior Court identified as follows the acts alleged for which it blamed the *Board*:

[TRANSLATION] By-laws 56 to 66 of the Montreal Real Estate Board, applicable in September 1967 and January 1968 ... (titled "*Breach of By-laws, Code of Ethics, and so on*") ... were not complied with in plaintiff's case. The generally applicable rules of natural justice also were not observed.

The Superior Court and the Court of Appeal assumed, without saying why, that the breaches of these rules and by-laws amounted to an offence or a quasi-offence.

But this is not evident.

In order to characterize the breaches which the Superior Court found were committed by the *Board*, it is necessary to determine the nature of the rules and by-laws infringed in the context of the relations between a corporation like the *Board* and its members.

First, the provisions of the Title of Corporations of the *Civil Code*, such as art. 361, apply:

Every corporation has a right to make, for its internal government, for the order of its proceedings and for the management of its affairs, by-laws and regulations which its members are bound to obey, provided they are legally and regularly passed.

However, as these provisions are of an extremely general nature, it is also particularly important to examine the specific legislative provisions in accordance with which a body like the *Board* was incorporated, as well as the main by-laws of this corporation.

Certain preliminary observations must nonetheless be made regarding the Title of Corporations.

There is no similar title in the *Code Napoléon*. The corporation was not unknown to French law,

der expressément qu'il s'agit d'un recours contractuel soumis à la prescription de trente ans. Le procureur de l'intimée ne s'est pas opposé à cette requête que, de toutes façons, j'accorderais sans hésiter si je la jugeais nécessaire, ce qui n'est pas le cas.

La Cour supérieure identifie comme suit les actes qu'elle reproche à la *Chambre*:

Les règlements 56 à 66 de la Chambre d'Immeuble de Montréal en force au mois de septembre 1967 et au mois de janvier 1968 ... (intitulés «*Infractions au règlement et au Code d'éthique professionnelle, etc.*») ... n'ont pas été suivis dans le cas du demandeur. Les règles d'application générale de la justice naturelle n'ont pas été observées non plus.

La Cour supérieure et la Cour d'appel tiennent pour acquis, sans expliquer pourquoi, que la violation de ces règles et règlements équivaut à un délit ou quasi-délit.

Or il ne s'agit pas d'une évidence.

Pour qualifier les violations que la Cour supérieure reproche à la *Chambre*, il faut déterminer la nature des règles et règlements violés dans le contexte des rapports qui unissent à ses membres une corporation comme la *Chambre*.

Ce sont les dispositions du Titre des Corporations qui s'appliquent en premier lieu, tel l'art. 361 du *Code civil*:

Toute corporation a droit de faire pour la régie de sa discipline intérieure, pour la conduite de ses procédés et l'administration de ses affaires, des statuts et règlements auxquels ses membres sont tenus d'obéir, pourvu qu'ils soient légalement et régulièrement faits.

Mais comme ces dispositions sont d'un caractère extrêmement général, il faut aussi et surtout examiner les dispositions législatives particulières sous le régime desquelles un groupement comme la *Chambre* a été constitué en corporation, de même que les principaux règlements de cette corporation.

Quelques observations préliminaires s'imposent cependant au sujet du Titre des Corporations.

Il n'existe pas de titre semblable dans le *Code Napoléon*. La corporation n'était pas inconnue du

but it was apparently felt that this subject should properly be classified under administrative law.

It need hardly be mentioned that in Quebec administrative law is of English origin.

Furthermore, French law had not developed incorporation in all its forms for purely civil or commercial purposes for quite the same use as English law.

Finally, and this is the *Board's* case, in Quebec, corporations fall under a number of different statutes, which are distinct from the *Civil Code* and which, for the most part, owe very little to French civil law.

It is accordingly not surprising that first the codifiers, and then the courts, have relied principally on English sources and authors, especially in connection with the creation of a legal or civil entity and its relationships with its members, rather than with the other members of society. Article 356 of the *Civil Code* is an illustration of this. It follows that while the civil law must be applied in the case at bar in so far as the rules of prescription as such are concerned, such as its commencement, interruption, suspension and, depending on whether the matter is one of contract or tort, its duration, reference may nonetheless be had to sources external to the civil law to decide whether the links between the *Board* and its members are of a contractual nature.

The *Board* is a company which, having no share capital, was incorporated pursuant to Part III of the *Companies Act*, R.S.Q., 1941, c. 276, now R.S.Q., 1977, c. C-38, s. 218, and in particular s. 214 of that Act, the first paragraph of which reads as follows:

The Lieutenant-Governor may, by letters patent under the Great Seal, grant a charter to any number of persons, not less than three, who apply therefor, for objects of a national, patriotic, religious, philanthropic, charitable, scientific, artistic, social, professional, athletic or sporting character, or the like, but without pecuniary gain.

The purposes of the *Board* are as follows:

droit français mais on estimait apparemment que ce sujet relevait plutôt du droit administratif.

Au Québec, est-il besoin de le rappeler, le droit administratif est d'origine anglaise.

D'autre part, le droit français n'avait pas fait de la constitution en corporation sous toutes sortes de formes pour des fins purement civiles ou commerciales le même usage que le droit anglais.

Enfin, et c'est le cas de la *Chambre*, les corporations tombent, au Québec, sous le régime de lois nombreuses et diverses, distinctes du *Code civil* et qui, pour la plupart, doivent très peu au droit civil français.

Aussi, ne faut-il pas s'étonner que les codificateurs et la jurisprudence à leur suite, s'inspirent principalement de sources et d'auteurs anglais, surtout lorsqu'il s'agit de la constitution d'un corps politique ou civil et de ses rapports avec ses membres plutôt qu'avec les autres membres de la société. L'article 356 du *Code civil* en est une illustration. Il s'ensuit que si c'est le droit civil qui doit recevoir application dans l'instance quant aux règles de la prescription proprement dite, telles son point de départ, son interruption, sa suspension et, selon qu'il s'agit de matière contractuelle ou délictuelle, sa durée, on peut recourir néanmoins à des sources extérieures au droit civil pour décider si les liens qui unissent la *Chambre* à ses membres sont ou non de nature contractuelle.

La *Chambre* est une compagnie sans capital-actions constituée en corporation en vertu de la troisième partie de la *Loi des compagnies*, S.R.Q. 1941, chap. 276, maintenant L.R.Q. 1977, chap. C-38, art. 218, et plus particulièrement de l'art. 214 de cette loi dont le premier alinéa se lisait comme suit:

Le lieutenant-gouverneur peut, au moyen de lettres patentes, sous le grand sceau, accorder une charte à tout nombre de personnes, n'étant pas moindre que trois, qui demandent leur constitution en corporation sans intention de faire un gain pécuniaire, dans un but national, patriotique, religieux, philanthropique, charitable, scientifique, artistique, social, professionnel, athlétique ou sportif ou autre du même genre.

Les objets de la *Chambre* sont les suivants:

To establish and maintain the dignity and responsibility of the profession of a real estate agent; to generally improve the real estate business . . . (*Official Gazette of Quebec*, April 3, 1954, vol. 86, No. 14, at p. 1175.)

The By-laws of the *Board* state that its objects are: (1) to unite those engaged in the real estate business in Greater Montreal; (2) to provide a unified medium for real estate owners and those engaged in the real estate business generally whereby their collective and individual interests may be safeguarded; (3) to promote qualification and maintain the high standards of conduct among its members in their dealings with one another and with the public; (4) to protect and promote the welfare of real estate and real estate ownership and to encourage home ownership; (5) to ensure, by the rules and regulations, the highest standard of competence in the real estate business and to assist those seeking to enter the real estate field in qualifying themselves.

The *Board* has four classes of members, active members, affiliate members, associate members and honorary members. (Only the active member and associate member classes are important for the purposes of the case at bar.)

Active members are individuals, partnerships or corporations who are engaged in the real estate business in one of the following ways: buying, selling, exchanging, renting or leasing, managing and appraising, negotiating mortgage loans, for others and for remuneration.

Associate members are

. . . individuals who are employed by active or affiliate members. All such individuals who are salesmen in the employ of an active member must hold such licence as is required by law, and must become associate members of the Board and remain associate members during the period of their employment by such active member. Active members shall notify the Board of the names of all employees who are salesmen and the names of such new employees as they become employed, and shall be responsible for the payment of the annual fees and dues of such associate members.

Etablir et maintenir la dignité et la responsabilité de la profession d'agent d'immeubles; améliorer généralement les affaires du commerce de l'immeuble . . . (*Gazette officielle du Québec*, le 3 avril 1954, vol. 86, n° 14, à la p. 1175.)

Le règlement de la *Chambre* précise que la *Chambre* a pour objectifs: 1. d'unir entre elles les personnes qui s'adonnent au commerce de l'immeuble à Montréal; 2. de pourvoir les propriétaires d'immeubles et les commerçants en immeuble d'un centre d'appui pour la protection de leurs intérêts personnels et collectifs; 3. d'assurer la compétence et l'honnêteté professionnelle des membres de la *Chambre* dans leurs relations entre eux et avec le public; 4. de protéger et promouvoir le commerce de l'immeuble et d'encourager la propriété; 5. d'assurer par des statuts et règlements une pratique loyale du commerce de l'immeuble et de venir en aide aux aspirants qui désirent acquérir les connaissances nécessaires pour s'adonner au commerce de l'immeuble.

La *Chambre* compte quatre catégories de membres, les membres actifs, les membres affiliés, les membres associés et les membres honoraires. (Seules les catégories de membres actifs et de membres associés importent pour les fins du litige.)

Les membres actifs sont des individus, sociétés ou corporations exerçant le commerce de l'immeuble sous l'une ou l'autre des formes suivantes: l'achat, la vente, l'échange, la location, l'administration et l'évaluation, et le négoce de prêts hypothécaires, pour autrui contre rémunération.

Les membres associés sont

. . . des individus employés par des membres actifs ou affiliés de la *Chambre*. Tous les individus employés à titre de vendeurs par un membre actif devront détenir un permis d'exercer le commerce de l'immeuble tel que requis par la Loi, et devront devenir membres associés de la *Chambre* et le demeurer pendant toute la période de leur emploi chez ce membre actif. Les membres actifs devront faire part à la *Chambre* des noms de tous leurs vendeurs et de ceux de tous leurs nouveaux vendeurs au moment de leur entrée en fonctions, et seront responsables du paiement des cotisations annuelles et autres contributions de ces membres associés.

Associate members must take a course and pass an examination given by the *Board*, and undertake to comply with the by-laws, the Code of Ethics and all other regulations enacted by the *Board*.

Only active members are entitled to vote at general meetings, but members of the other classes may participate and sit on various *Board* committees.

The Schedule of Entrance Fees and Annual Dues provides that the dues shall include, at the discretion of the Directors, dues required to maintain membership in the Canadian Association of Real Estate Boards and the Corporation of Real Estate Brokers of the Province of Quebec, or any comparable body, association, federation, etc.

One of the most attractive services offered by the *Board* is that of the "Multiple Listing Service". According to the Schedule of Entrance Fees and Annual Dues, this service is provided to those of the active members who pay entrance fees and additional annual dues. The importance of this service is indicated by the testimony of Larry Faust, of the firm Immeubles Larry Faust Cie Ltée (*Faust*). He stated that three-quarters of his business' sales result from the Multiple Listing Service and without it he would be obliged to close down.

Faust was an active member of the *Board*, and it was through his employment with him that appellant qualified as an associate member.

As a consequence of his suspension and expulsion from the *Board*, appellant necessarily lost his employment with Faust, which could not retain him in its employ without contravening the *Board's* by-laws and exposing itself to expulsion. For the same reason, appellant was also prevented from entering the service of any other active member of the *Board*. He lost the access he would have had to the Multiple Listing Service through the intermediary of an active member. Finally, as he alleged, he was automatically excluded from the various associations of which he could only be a member through the *Board*, such as the Corpo-

Les membres associés doivent suivre un cours et réussir un examen donnés par la *Chambre* et s'engager à respecter les règlements, le code d'éthique professionnelle et toutes les autres dispositions édictées par la *Chambre*.

Seuls les membres actifs ont le droit de vote aux assemblées générales, mais les membres des autres catégories peuvent y participer et devenir membres des divers comités de la *Chambre*.

Le tableau des frais d'inscription et des cotisations annuelles prévoit que les cotisations comprendront, à la discrétion des Directeurs, les cotisations nécessaires pour participer à l'Association Canadienne des Chambres d'Immeuble et à la Corporation des Courtiers en Immeubles de la Province de Québec et à toute autre société, association ou fédération semblable, etc.

L'un des services les plus appréciés offerts par la *Chambre* est le service d'inscriptions multiples («Multiple Listing Service»). Suivant le tableau des frais d'inscription et des cotisations annuelles, ce service est fourni à ceux des membres actifs qui paient des frais d'inscription et des cotisations annuelles supplémentaires. L'importance de ce service est révélée par le témoignage de Larry Faust, de la compagnie Immeubles Larry Faust Cie Ltée («*Faust*»). Il atteste que les trois quarts des ventes de son entreprise proviennent du service d'inscriptions multiples sans lequel il aurait été obligé de fermer boutique.

Faust était membre actif de la *Chambre* et c'est par son emploi chez ce dernier que l'appelant se qualifiait comme membre associé.

Par suite de sa suspension et de son expulsion de la *Chambre*, l'appelant perdait nécessairement son emploi chez *Faust* qui ne pouvait le garder à son service sans contrevenir aux règlements de la *Chambre* et s'exposer lui-même à l'expulsion. Pour la même raison, l'appelant se trouvait aussi empêché d'entrer au service de tout autre membre actif de la *Chambre*. Il perdait l'accès qu'il pouvait avoir au service d'inscriptions multiples par le truchement d'un membre actif. Enfin, selon ce qu'il allègue, il se voyait automatiquement exclu de diverses associations auxquelles il ne pouvait appartenir que par l'intermédiaire de la *Chambre*,

ration of Real Estate Brokers of the Province of Quebec, the Real Estate Institute of Canada, the Canadian Real Estate Association, the International Real Estate Federation of Paris and the Canadian Institute of Realtors; he alleged that the last exclusion deprived him of the right of using the title F.R.I., which made him a qualified appraiser.

However, it is important to note that the *Board* is in no way a professional corporation authorized to regulate and administer real estate brokerage. Under the *Real Estate Brokerage Act*, R.S.Q. 1964, c. 267, now R.S.Q. 1977, c. C-73, as amended in 1967 by *An Act to amend the Real Estate Brokerage Act*, 1966-67, 15-16 Eliz. II, c. 75, these functions belong exclusively to the Lieutenant-Governor in Council and to the Quebec Real Estate Brokerage Branch, an administrative agency which was at the time part of the Provincial Secretary's Department. Under this Act, and apart from certain exceptions, no one may act as a real estate broker or salesman without a permit issued by the Commission to persons who have the qualifications prescribed by the Lieutenant-Governor in Council by by-law, and who provide a broker's or salesman's security. A salesman's permit may only be obtained if the individual is employed by a broker who holds a permit or by a registered builder.

As a result of his suspension and expulsion from the *Board* and his dismissal from the *Faust* firm, appellant was apparently prevented from legally operating as a salesman, since he was no longer employed by a broker who held a permit, but from a strictly legal though not necessarily practical point of view he could have resumed the practice of his profession, either by obtaining a broker's permit or by entering as a salesman the employ of another broker who was not a member of the *Board*.

Appellant further alleged that he obtained a broker's permit in 1970, and that this permit was renewed for 1971 and 1972, but that this brokerage office did not succeed for lack of liquid assets. It was apparently because he held a brokers's

telles la Corporation des Courtiers en Immeubles de la Province de Québec, l'Institut Canadien de l'Immeuble, la «Canadian Real Estate Association», la Fédération Internationale des Administrateurs de Biens Conseils Immobiliers de Paris et le «Canadian Institute of Realtors»; cette dernière exclusion lui faisait perdre, soutient-il, le droit d'utiliser le titre F.R.I. qui le qualifiait comme évaluateur reconnu.

Il importe cependant de souligner que la *Chambre* ne constitue en aucune façon une corporation professionnelle chargée de réglementer et d'administrer le courtage immobilier. En vertu de la *Loi du courtage immobilier*, S.R.Q. 1964, chap. 267, maintenant L.R.Q. 1977, chap. C-73, modifiée en 1967 par la *Loi modifiant la Loi du courtage immobilier*, 1966-67, 15-16 Eliz. II, chap. 75, ces fonctions appartiennent exclusivement au lieutenant-gouverneur en conseil et au Service du courtage immobilier du Québec, organisme administratif relevant à l'époque du Secrétariat de la Province. Suivant cette loi, et sauf certaines exceptions, on ne peut agir comme courtier en immeubles ou vendeur qu'avec un permis délivré par la Commission aux personnes qui ont les qualités prescrites par règlement du lieutenant-gouverneur en conseil et qui fournissent un cautionnement de courtier ou de vendeur. On ne peut obtenir de permis de vendeur que si l'on est à l'emploi d'un courtier détenteur de permis ou d'un constructeur inscrit.

Du fait de sa suspension et de son expulsion de la *Chambre* et de son congédiement de chez *Faust*, l'appellant s'est apparemment trouvé empêché d'agir légalement comme vendeur puisqu'il n'était plus à l'emploi d'un courtier détenteur de permis mais, d'un point de vue strictement légal sinon nécessairement pratique, il pouvait reprendre l'exercice de sa profession soit en obtenant un permis de courtier soit en entrant comme vendeur au service d'un autre courtier qui ne soit pas membre de la *Chambre*.

L'appelant allègue d'ailleurs qu'il a obtenu un permis de courtier en 1970 et que ce permis a été renouvelé pour les années 1971 et 1972 mais que son bureau de courtage n'avait pas produit, faute de liquidité. C'est apparemment parce qu'il déte-

permit in his own right that in 1976 the *Board* offered, as he requested in his statement, to make him an active and not an associate member; he was no longer employed by an active member.

The foregoing indicates that the *Board* does not belong to the category of political corporations or to that of professional corporations as such, which the legislator for reasons of public interest may invest with monopolies, on which he may confer privileges or to which he may delegate a true legislative authority, which may be effective not only against their members but with respect to the public—such as, for example, the power to prescribe a tariff of professional fees. The *Board* more closely resembles the type of voluntarily formed groups which, in English law, is known as “voluntary associations”, such as social clubs, philanthropic, sports or even professional bodies, but the by-laws of which affect only members and apply only to them [TRANSLATION] “in a manner based on agreement and of a private nature”: *Gagné v. Ouellet*¹ (at p. 107).

In the second volume of the *Traité de Droit Civil du Québec*, the author Gérard Trudel, correctly in my opinion, equates the by-laws of such corporations to provisions of a contractual nature. At pp. 482 and 483 he writes:

[TRANSLATION] In general, only the members of the corporation are subject to the by-laws and their consequences; they exist and have their authority merely by virtue of the application of a sort of contractual agreement; they are a type of adhesion contract . . .

Insubordination by a member equates to a breach of his contractual obligations to the corporation.

It could also be said that a breach by the corporation of its own by-laws equates to a breach of its contractual obligations to its members.

When an individual decides to join a corporation like the *Board*, he accepts its constitution and the by-laws then in force, and he undertakes an obligation to observe them. In accepting the constitution, he also undertakes in advance to comply with the

¹ [1958] R.L. 102.

nait un permis de courtier à son compte qu'en 1976 la *Chambre* lui a offert, comme il le demandait dans sa déclaration, de devenir membre actif et non pas membre associé: il n'était plus employé par un membre actif.

Ce qui précède démontre que la *Chambre* n'appartient pas à la catégorie des corporations politiques ou à celle des corporations professionnelles proprement dites, à qui le législateur, dans un but d'ordre public, peut confier des monopoles, conférer des privilèges ou déléguer un véritable pouvoir législatif susceptible d'avoir effet non seulement envers leurs membres, mais envers le public, tel par exemple, le pouvoir de prescrire un tarif d'honoraires professionnels. La *Chambre* s'apparente plutôt à ce type de groupements volontairement constitués, qu'en droit anglais on désigne sous le vocable de «voluntary associations» tels les clubs sociaux ou les groupements philanthropiques, sportifs ou même professionnels, mais dont les règlements ne concernent que leurs membres et ne s'appliquent qu'à eux, «d'une manière conventionnelle et privément»: *Gagné c. Ouellet*¹ (à la p. 107).

Dans le tome deuxième du *Traité de Droit Civil du Québec*, l'auteur Gérard Trudel assimile à juste titre selon moi les règlements de ces corporations à des dispositions de nature contractuelle. Il écrit, aux pp. 482 et 483:

En général les membres de la corporation seuls sont soumis aux règlements et à leurs conséquences; c'est une application simple d'un certain caractère contractuel qui préside à leur existence et à leur autorité; c'est une variété de contrat d'adhésion . . .

L'insubordination d'un membre équivaut à une violation de ses obligations contractuelles envers la corporation.

L'on pourrait ajouter que la violation de ses propres règlements par la corporation équivaut à une violation de ses obligations contractuelles envers ses membres.

Lorsqu'un individu décide d'adhérer à une corporation comme la *Chambre*, il accepte sa constitution et les règlements alors en vigueur et il contracte l'obligation de les observer. En acceptant la constitution, il s'engage aussi d'avance à obser-

¹ [1958] R.L. 102.

by-laws that shall subsequently be duly adopted by a majority of members entitled to vote, even if he disagrees with such changes. Additionally, he may generally resign, and by remaining he accepts the new by-laws. The corporation may claim from him arrears of the dues fixed by a by-law. Would such a claim not be of a contractual nature? What other basis could it have in these circumstances? In my view, the obligation of the corporation to provide the agreed services and to observe its own by-laws, with respect to the expulsion of a member as in other respects, is similarly of a contractual nature.

Might it be objected that the basis of these obligations is the law, and in particular the provision of art. 361 of the *Civil Code* to the effect that the members of a corporation are bound to obey its by-laws and regulations, provided they are legally and regularly made?

I do not believe this to be the case. For the members of this type of corporation, this provision merely states the rule that an individual is required to abide by his contracts. Further, the provision does not apply expressly to the corporation itself, which is nonetheless required to comply with its own by-laws. Finally, these obligations cannot result from the operation of law alone within the meaning of art. 1057 of the *Civil Code*, as that article applies to obligations which arise

without the intervention of any act, and independently of the will of the person obliged or of him in whose favour the obligation is imposed;

The adoption by the *Board* of its by-laws, and the undertaking to observe them by a member, are acts of the persons obliged and of the individual in whose favour the obligation is imposed.

Finally, could it be argued that while the obligation to comply with its own by-laws is in the nature of an agreement, that is not true for the obligation to observe the rules of natural justice? Such a division appears to me to be entirely artificial. It is true that the rules of natural justice are primarily of judicial origin, and they can in that sense be said to have their source in the law. However, the

ver les règlements qui seront régulièrement adoptés plus tard par la majorité des membres habiles à voter, et ce, même s'il n'est pas d'accord avec ces changements. D'ailleurs, il pourrait généralement démissionner alors qu'en restant il accepte les nouveaux règlements. La corporation pourrait lui réclamer en justice les arrérages de la cotisation fixée par règlement. Cette réclamation ne serait-elle pas de nature contractuelle? Quelle autre source pourrait-elle bien avoir en l'instance? Il me paraît que l'obligation de la corporation de fournir les services convenus et d'observer ses propres règlements, en ce qui concerne l'expulsion d'un membre comme à tous autres égards, est pareillement de nature contractuelle.

Pourrait-on objecter que la source de ces obligations est la loi et plus particulièrement la disposition de l'art. 361 du *Code civil* qui porte que les membres d'une corporation sont tenus d'obéir à ses statuts et règlements pourvu qu'ils soient légalement et régulièrement faits?

Je ne crois pas qu'il en soit ainsi. Pour les membres de ce genre de corporations, cette disposition ne fait qu'exprimer la règle qui veut que l'on soit tenu d'observer ses contrats. D'autre part, la disposition ne vise pas expressément la corporation elle-même qui est pourtant tenue de respecter ses propres règlements. Enfin, il ne peut s'agir d'obligations qui résultent de l'opération de la loi seule au sens de l'art. 1057 du *Code civil* car cet article vise les obligations qui naissent

sans qu'il intervienne aucun acte, et indépendamment de la volonté de la personne obligée, ou de celle en faveur de qui l'obligation est imposée;

Or l'adoption de ses règlements par la *Chambre*, et l'engagement de les observer par un membre constituent des actes de la personne obligée et de celle en faveur de qui l'obligation est imposée.

Enfin, pourrait-on soutenir que si l'obligation de respecter ses propres règlements est de nature conventionnelle, il n'en va pas de même pour l'obligation de respecter les règles de la justice naturelle? Une telle division me paraît tout à fait artificielle. Il est vrai que les règles de la justice naturelle sont principalement d'origine jurisprudentielle et l'on peut dire en ce sens qu'elles trou-

obligation which results could not be said to have its source in law solely (art. 1057 of the *Civil Code*). These rules do not change in nature when applied to contractual relations. Like the rules of contract, they represent supplementary law. If the agreement or the by-laws which have the nature of an agreement are silent on this point, then art. 1024 of the *Civil Code* is to be applied:

The obligation of a contract extends not only to what is expressed in it, but also to all the consequences which, by equity, usage or law, are incident to the contract, according to its nature.

Relying solely on the enactments and on principle, therefore, I conclude that the rules and by-laws infringed by the *Board* are contractual in nature. The relatively rare precedents that are to be found on this or similar points tend in general to confirm this conclusion.

In *Beaudry v. Club St-Antoine*², the Court of Review invalidated the by-law of a club which, in order to compel certain classes of its life members to contribute to its debts, imposed an additional charge on them. The Court of Review cited Anglo-American doctrine and English cases, and as the basis for its decision, fully endorsed the theory that the by-laws of a club are of a contractual nature.

In a well-known case, *Club de la Garnison de Québec v. Lavergne*³, affirming *Lavergne v. Club de la Garnison*⁴, Lavergne, who had been expelled from the Garnison Club, a social club, had his expulsion cancelled on the ground, *inter alia*, that it was contrary to the club's by-law. At page 43, the Court of Appeal relied on an English decision and an English author, Weirtheimer, *Law relating to clubs*, 4th ed. Additionally, and though it was not necessary to decide whether the matter was one of contract or tort, the passages cited by the Court of Appeal place a clear emphasis on the contractual nature of the club's by-laws. The Superior Court, the judgment of which was affirmed

vent leur source dans la loi. Mais on ne saurait dire de l'obligation qui en découle qu'elle trouve sa source dans la loi seule (art. 1057 du *Code civil*). Lorsqu'elles s'appliquent à des relations contractuelles, ces règles n'en changent pas le caractère. Tout comme les règles des contrats, elles constituent du droit supplétif. Si la convention ou les règlements de nature conventionnelle sont silencieux sur ce point, il y a lieu d'appliquer l'art. 1024 du *Code civil*:

Les obligations d'un contrat s'étendent non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les conséquences qui en découlent, d'après sa nature et suivant l'équité, l'usage ou la loi.

M'appuyant uniquement sur les textes et sur les principes, j'en arrive donc à la conclusion que les règles et règlements violés par la *Chambre* sont de nature contractuelle. La jurisprudence relativement peu abondante que l'on trouve sur la question ou sur des questions analogues tend généralement à confirmer cette conclusion.

Dans *Beaudry c. Club St-Antoine*², la Cour de révision invalide le règlement d'un club, qui pour forcer certaines catégories de ses membres à vie à contribuer à ses dettes, leur imposait une cotisation supplémentaire. La Cour de révision cite de la doctrine anglo-américaine et de la jurisprudence anglaise et, comme motif de sa décision, endorse résolument la théorie selon laquelle les règlements d'un club sont de nature contractuelle.

Dans une cause célèbre, *Club de la Garnison de Québec c. Lavergne*³, confirmant *Lavergne c. Club de la Garnison*⁴, Lavergne, qui avait été expulsé du Club de la Garnison, un club social, obtient l'annulation de son expulsion au motif, entre autres, que celle-ci est contraire au règlement du club. La Cour d'appel, à la p. 43, s'appuie sur un arrêt anglais et sur un auteur anglais, Weirtheimer, *Law relating to clubs*, 4^e éd. Au surplus, et quoiqu'il n'ait pas été nécessaire de décider s'il s'agissait d'une matière contractuelle ou délictuelle, les passages cités par la Cour d'appel mettent clairement l'accent sur le caractère contractuel des règlements d'un club. La Cour supérieure

² (1901), 19 C.S. 452.

³ (1918), 27 K.B. 37.

⁴ (1917), 51 C.S. 349.

² (1901), 19 C.S. 452.

³ (1918), 27 B.R. 37.

⁴ (1917), 51 C.S. 349.

by the Court of Appeal on other grounds, stated squarely, at p. 353,

[TRANSLATION] that by becoming a member of the club, plaintiff became a party to the written contract or by-laws of the said club, binding him as well as all the other members.

This club, which had already existed as an association under the same name with a constitution and by-laws, was subsequently incorporated by a special Act of the Legislature, the *Act to incorporate the Association known as: "The Quebec Garrison Club"*, S.Q. 1880, 43-44 Vict., c. 84, s. 2 of which continued the constitution, rules and regulations of the Association. The courts did not consider that this legislative provision altered the contractual nature of the Association's by-laws.

In an earlier case, *Monette v. Société St-Jean-Baptiste de Valleyfield*⁵, the contractual nature of the by-laws of the Société was also mentioned. Because of the way in which the case was drafted or reported, it is difficult to know whether that reference was based on the submissions made by the parties or an *obiter* of the Court, but no other theory was discussed.

Finally, in a decision of this Court preceding all the others, *Union St-Joseph de Montréal v. Lapierre*⁶, Taschereau J., at p. 179, and Gwynne J. at pp. 182 and 183, apply the contractual theory, but it is true that the corporation in question was a mutual insurance society, in which the members had a patrimonial interest represented by their contributions.

As this aspect of the matter is not governed solely by civil law and is also affected by corporate law, we cannot pass over two cases which relate to matters in other provinces, but which are practically identical to the case at bar. They are, first, a decision of this Court, *Vancouver Real Estate Board v. Moscrop Realty Ltd.*⁷, in which an action

elle, dont le jugement a été confirmé pour d'autres motifs par la Cour d'appel, affirme carrément, à la p. 353

qu'en devenant membre du club, le demandeur est devenu partie au contrat écrit ou règlements dudit club l'obligeant aussi bien que tous les autres membres.

Or, ce club, qui existait déjà auparavant comme association sous le même nom avec une constitution et des règlements, avait été subséquemment constitué en corporation par une loi particulière de la Législature, *Acte pour constituer en corporation l'association connue sous le nom de «Le Club de la garnison de Québec»*, S.Q. 1880, 43-44 Vict., chap. 84, dont l'art. 2 continuait la constitution, les règles et règlements de l'association. Les cours n'ont pas considéré que cette disposition législative altérerait le caractère contractuel des règlements de l'association.

Dans un arrêt antérieur, *Monette c. La Société St-Jean-Baptiste de Valleyfield*⁵, il est également question du caractère contractuel des statuts de la Société. A cause de la façon dont l'arrêt est rédigé ou publié, il est difficile de savoir s'il s'agit de prétentions des parties ou d'un *obiter* de la cour mais aucune autre théorie n'est discutée.

Enfin, dans un arrêt de cette Cour qui précède tous ceux-là, *Union St-Joseph de Montréal c. Lapierre*⁶, le juge Taschereau, à la p. 179, et le juge Gwynne aux pp. 182 et 183 souscrivent à la théorie contractuelle, mais il est vrai que la corporation en question était une société de secours mutuel dans laquelle les membres avaient un intérêt patrimonial constitué par leurs contributions.

Comme cet aspect du litige n'est pas régi par le seul droit civil et relève aussi du droit corporatif, on ne peut passer sous silence deux arrêts relatifs à des affaires d'autres provinces, mais pratiquement identiques à l'espèce. Il s'agit d'abord d'un arrêt de cette Cour, *Vancouver Real Estate Board c. Moscrop Realty Ltd.*⁷ où une action en dommages

⁵ (1886), 30 L.C.J. 150.

⁶ (1880), 4 S.C.R. 164.

⁷ [1961] S.C.R. 418.

⁵ (1886), 30 L.C.J. 150.

⁶ (1880), 4 R.C.S. 164.

⁷ [1961] R.C.S. 418.