
TÉLESPHORE VALADE (DEFENDANT)...APPELLANT,

AND

AUGUSTIN LALONDE AND AN- }
 OTHER (PLAINTIFFS)..... } RESPONDENTS.

1897

*May 12.

*June 7.

ON APPEAL FROM THE COURT OF QUEEN'S BENCH FOR
 LOWER CANADA (APPEAL SIDE).

*Sale—Donation in form of—Gifts in contemplation of death—Mortal illness
 of donor—Presumption of nullity—Validating circumstances—Dation
 en paiement—Arts. 762, 989 C. C.*

During her last illness and a short time before her death, B. granted certain lands to V. by an instrument purporting to be a deed of sale for a price therein stated, but in reality the transaction was intended as a settlement of arrears of salary due by B to the grantee and the consideration acknowledged by the deed was never paid.

Held, reversing the decision of the Court of Queen's Bench, that the deed could not be set aside and annulled as void, under the provisions of article 762 of the Civil Code, as the circumstances tended to shew that the transaction was actually for good consideration (*dation en paiement*,) and consequently legal and valid.

*PRESENT :—Taschereau, Gwynne, Sedgewick, King and Girouard JJ.

1897
 VALADE
 v.
 LALONDE.

APPEAL from the decision of the Court of Queen's Bench for Lower Canada, reversing the judgment of the Superior Court, sitting in Review at Montreal, which set aside the judgment of the trial court in favour of the plaintiff.

The facts and questions at issue in this case are set out in the judgment of the court pronounced by His Lordship Mr. Justice Girouard.

Geoffrion Q.C. and *Beaudin* Q.C. for the appellant. The appellant has proved the true consideration for the grant of the lands to him to have been legal and valid. Art. 989 C.C.; *O'Brien v. Molson* (1); 6 *Toullier*, nos. 176 & 177. It is not necessary to express the consideration in a deed except where the law expressly requires it; 1 *Larombière* art. 1132 C. N., no. 8; Dem., "Contrats," vol. 1, no. 373; *Merlin* Rep. vo. "Convention" § 2, no. N; *Farrau v. Syndics Cartier* (2). The appellant had been in possession of the property for a long time during the donor's lifetime in anticipation of his title being made perfect by a deed for the consideration of salary due him. Art. 762 C.C., by its exceptions as to validating circumstances and peaceable possession, covers the case.

Madore for the respondents. The debt due the appellant could not have been enforced at law as it appeared he had received, under a former donation and otherwise, adequate indemnity for any wages owing to him, and consequently, as no valid debt existed at the time of the passing of the deed of sale, and no money was paid upon the purchase price mentioned, this was necessarily a deed of donation passed during the mortal illness of the donor and in contemplation of her death. Art. 762 C. C.; *Pothier* (Bugnet ed.) vol. I. title XV. no. 7, p. 352. Donations

(1) 21 L. C. Jur. 287.

(2) S.V. 55, 1, 751.

inter-vivos, id. vol. VIII., p. 350, 351. nos. 11 et 15.

The judgment of the court was delivered by

1897
VALADE
v.
LALONDE.
—

GIROUARD J.—Le 9 août 1892, dame Mathilde Brabant, la mère de l'appelant, passa un acte de vente, en sa faveur, d'une propriété située sur la rue Saint-Félix, étant le numéro 697 du quartier Saint-Antoine, en la cité de Montréal, pour le prix de \$6,000 ;—

En déduction de laquelle somme la dite venderesse reconnaît et confesse avoir eu et reçu du dit acquéreur celle de cinq mille dollars, dont quittance d'autant.

A cette date, la venderesse était malade d'une maladie dont elle mourut onze jours plus tard, le 20 août 1892, et sa succession réclame cette propriété comme étant une donation déguisée à cause de mort, et par conséquent nulle aux termes de l'article 762 du Code Civil. L'appelant a répondu que cette vente était sérieuse et véritable, et que bien que l'acte de vente constate qu'il a payé cinq mille piastres en acompte, il peut prouver qu'il a donné bonne et valable considération équivalant à la dite somme, et particulièrement ses services comme gérant de l'hôtel tenu par sa mère. Il invoque l'article 989 qui déclare que le contrat n'est pas moins valable, quoique la considération soit exprimée incorrectement dans l'écrit qui le constate.

La cour Supérieure (Gill J.), a annulé la vente comme simulée. La cour de Rivision (Jetté et Taschereau JJ., Curran J. dissident) a infirmé ce jugement :

Considérant qu'il est suffisamment prouvé que l'acte de vente du neuf août 1892, par Mathilde Brabant au défendeur, a réellement comporté dans l'esprit des contractants et dans la vérité des faits, une vente véritable et faite pour cause ou considération valable et non pas une donation déguisée, laquelle aurait été nulle comme faite durant la maladie mortelle de la donatrice ; qu'un contrat n'est pas moins valable quoique la considération n'en soit pas exprimée ou soit incorrecte-

1897
 VALADE
 v.
 LALONDE.
 ———
 Girouard J.

ment exprimée dans l'écrit qui le constate (Code Civil, art. 989) ; que dans l'espèce, il est établi que lors de la passation du dit acte, il était dû au défendeur par la venderesse, pour arrérages de salaire, une somme beaucoup plus considérable que le montant fixé par l'acte comme prix de vente de l'immeuble ; que cette vente, dans l'esprit des contractants aurait dû être opérée depuis longtemps et n'avait été retardée que par négligence ou oubli, et que le prix de vente y stipulé représente les arrérages de salaire ainsi dus au défendeur, quoique l'acte mentionne incorrectement un paiement opéré au comptant au moment de la vente ; que quoique gravement malade, la dite venderesse était le neuf août 1892, parfaitement en état, sous le rapport mental, de donner son consentement au dit acte de vente, et l'a librement donné.

La cour d'Appel a infirmé ce jugement pour les motifs qui suivent :

Considérant qu'à la date de cet acte, la dite dame Mathilde Brabant était malade de la maladie dont elle est morte le vingt du même mois, et que lors de l'acte, cette maladie était réputée mortelle ;

Considérant que l'intimé n'a, ni avant ni lors de l'acte de vente payé aucune somme d'argent, en raison d'icelui ;

Considérant que l'intimé n'a pas prouvé que la venderesse fût endettée envers lui, en aucune somme d'argent, pour services d'administration et autres qu'il invoque, et qu'il a aussi failli d'établir une considération appréciable en argent ;

Considérant que le dit acte de vente était une donation à titre gratuit déguisée sous la forme d'une vente, et qu'aucune circonstance n'aide à le valider ;

Vu l'article 762 du Code Civil.

Considérant que le dit acte de vente est frappé de la nullité prononcée par cet article et doit, en conséquence, être déclaré nul.

Nous sommes d'avis que ce jugement est mal fondé et que celui de la cour de Revision doit être maintenu. L'article 762 ne déclare pas toutes les donations entre vifs réputées à cause de mort et nulles, lorsqu'elles sont faites pendant la maladie réputée mortelle du donateur, mais seulement celles que les circonstances n'aident à valider. Or, quelles sont les circonstances dans cette espèce ? L'appelant a rendu des services à la donatrice valant plus que la somme de cinq mille piastres. L'acte de vente était une dation en paiement. Ceci est prouvé hors de tout doute, et il est

aussi en preuve qu'avant de signer l'acte de vente, la donatrice et toute la famille considéraient que l'immeuble en question était la propriété de l'appelant pour le récompenser de ses services.

1897
VALADE
v.
LALONDE.
Girouard J.

Nous sommes donc d'avis que le jugement de la cour d'Appel est erroné et que celui de la cour de Revision doit être suivi au moins quant à la propriété du dit immeuble qui est la seule question soulevée devant nous, et à cet égard, l'action des intimés est déboutée avec dépens devant toutes les cours.

Appeal allowed with costs.

Solicitors for the appellant : *Beaudin, Cardinal, Loranger & St. Germain.*

Solicitors for the respondents : *Madore & Guerin.*
