

LOUIS LAFERRIÈRE AND OTHERS	} APPELLANTS;	1920
AND GERVAIS ET SAMSON		*Oct. 20, 21.
(DEFENDANTS).....		*Nov. 21.

AND

A. J. H. ST. DENIS (DEFENDANT)

AND

HERMAS GARIÉPY (PLAINTIFF). RESPONDENT.

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

*Lease—Annulment—Series of actions—Appeals—Discontinuance—
Chose jugée—Right of ejection by subsequent tenant—Arts. 1031,
1241 C. C.*

St. D. and the heirs of L. were co-owners of an hotel property, the interest of St. D. being seven-eighths. In March, 1914, St. D. declaring that he was acting personally and on behalf of the heirs L., rented the hotel to G. & S., the lease expiring on the 30th of April, 1920. On the 20th of February, 1920, St. D. acting as above leased the same property to the respondent for a term of five years. After having on the 24th of March, 1920, guaranteed the heirs L. against all losses and expenses, G. and S. obtained from them, on the 8th of April, 1920, a lease similar to the one given by St. D. to the respondent. On the 24th of April, 1920, G. and S. brought an action against St. D. as defendant and against the heirs L. and the respondent as mis-en-cause, asking for a lease on terms similar to those obtained by the respondent and for the annulment of the lease given to the latter; and on the same day, an action was instituted by the heirs L. against St. D. and the respondent attacking the lease which St. D. had granted in their name to the respondent. On the 14th of May, 1920, the respondent took the present action against St. D., the heirs L., and G. and S., asking to be put into possession of the hotel premises which were not vacated by G. and S. The three

*PRESENT:—Idington, Duff, Anglin and Mignault JJ. and Bernier J. *ad hoc*.

1920

LAFERRIÈRE
v.
GARIÉPY.

actions were united for *enquête*; but three different judgments were delivered, the first two actions being dismissed and the third maintained. In the first action, the judgment, though not dealing with the lease given to respondent, declared that G. and S. had no status as lessees by virtue of the lease given to them by the heirs L.; in the second action, it was held that, St. D. being the authorized agent of the heirs L., the lease to the respondent was valid; and the third judgment gave the respondent the right to obtain possession of the hotel. These three judgments were inscribed in appeal before the Court of King's Bench; but later on, a declaration of discontinuance (*désistement*) was filed in the first two actions. The respondent presented a motion before the appellate court to quash the appeal on the ground of *chose jugée*; and a similar motion was made before this court.

Held, that it is *chose jugée* against all the appellants that G. and S. had no rights as lessees of the hotel, and against the heirs L. that the lease given by St. D. to the respondent was valid.

Held, also, that the respondent, a subsequent tenant, had the right to maintain an action to eject G. and S., former tenants, as the respondent was thus exercising the rights of his lessors under Article 1031 C.C.

Per Anglin J.—The right to have the lease given to respondent declared invalid for want of authority in St. D. belonging solely to the heirs L., the effect of *chose jugée* on that point against them is equivalent to ratification of the lease by them before this action was begun; such lease thus became valid as against everybody who had not theretofore acquired an interest in the property inconsistent with its enforcement; and as it is *chose jugée* against G. and S. that they have no such interest, the lease is valid against them.

Per Mignault and Bernier JJ.—Though the validity of the lease given to respondent is not *chose jugée* as to G. and S., they cannot, for alleged want of concurrence by the heirs L., attack that lease which was declared valid as against the co-owners of the property, the general rule being that no one can set up a right belonging to another—“*nul ne peut exciper du droit d'autrui.*”

Judgment of the Court of King's Bench (Q.R. 31 K.B. 256) affirmed.

APPEAL from the judgment of the Court of King's Bench, appeal side, Province of Quebec (1), affirming the judgment of the trial court, MacLennan J. and maintaining the respondent's action with costs.

The material facts of the case and the questions in issue are fully stated in the above head-note and in the judgments now reported.

(1) [1921] Q. R. 31 K. B. 256.

Thibaudeau Rinfret K.C. for the appellants.—The lease given by St. Denis to Gariépy is not valid because St. Denis had no authority from the heirs Laferrière: art. 1730 C.C. The respondent is not entitled to take an action to eject Samson and Gervais as exercising rights of his lessors under article 1031 C.C.; such right of action is not in the nature of those contemplated in this article and would come rather within the exception mentioned in the article as it is a right "attached to the person."

1920
LAFERRIÈRE
v.
GARIÉPY.

Aimé Geoffrion K.C. and *J. A. Prud'homme K.C.* for the respondent.—The judgment in the two first actions not having been appealed from, there is *res judicata* as to the entirety of the contract or relation among all the parties. Article 1241 C.C.

The respondent has a direct action to get possession of the hotel against Gervais and Samson who must be held to be trespassers unwilling to deliver; if a tenant has a right to sue a trespasser subsequently to delivery by the lessor under art. 1616 C.C., he must have the same right before delivery. Alternatively, the respondent has the right to take the present action under article 1031 C.C.

IDINGTON J.—I am not entirely satisfied with the evidence of any authority empowering St. Denis to make the lease in question so far as respects the fractional part of the title not his own, and would prefer resting upon the *res judicata* invoked and relied upon in the opinion of my brother Mignault, and hence would prefer resting thereon in dismissing this appeal.

My only difficulty in doing so is that it has not by way of a plea been made part of this record upon which we have to pass.

1920

LAFERRIÈRE

v.

GARIÉPY.

Idington J.

I think it might well have been allowed to be pleaded by the Court of King's Bench and thus rendered a foundation for the judgment appealed from.

And our judgment dismissing the appeal may well proceed upon such possibility as within our jurisdiction to pronounce the judgment the court below should have pronounced.

I agree with the judgment of the majority that this appeal should be dismissed with costs.

DUFF J.—Mr. Geoffrion has, I think, succeeded in establishing his contention that *res judicata* in substance is an answer to this appeal.

I assume, because it is a point of procedure upon which there was no question in the Court of King's Bench, that it was open to the respondent on the appeal to the King's Bench to bring before that court, in answer to the appeal, matters arising contemporaneously with or subsequent to the judgment appealed from, matters, that is to say, which by reason of the time when they arose could not form an element amongst those constituting the basis upon which the judgment of the trial court rested. I assume, in other words, that the judgments upon which Mr. Geoffrion now basis his averment of *res judicata* might properly have been brought before the Court of King's Bench for that purpose and might properly be considered by that court in passing upon the appeal; that is a point of procedure upon which I accept without hesitation the concurrent views of the judges in the court below.

That being so the judgments invoked are in the language of Art. 1241 C.C. conclusive as to all matters comprised within the "object of the judgment". Accordingly there are two questions upon which the

appellants cannot be heard; the question of agency and the question of *pacte de préférence*. As to the point raised respecting the identity of parties, that is to say, identity of quality—it seems clear that in so far as the respondent's action is based upon article 1031 C.C. he seeks to enforce the rights of his debtors.

1920
LA FERRIÈRE
v.
GARIÉPY.
Duff J.

There is, I think, no substance in the contention that there is no identity of object because the judgments relied upon by the respondent were given in actions for a declaration of right while the action out of which the appeal arises claims executory relief. In substance the objects are identical and the form, I think, is therefore not material.

ANGLIN J.—I have had the advantage of reading the carefully prepared opinion of my brother Mignault. As the material facts of this case are very fully stated by him it is unnecessary that I should repeat them.

I agree with the views expressed by my learned brother on the issues of *res adjudicata*, which I think our broad powers of amendment allow us to entertain whatever may have been the jurisdiction of the Court of King's Bench in regard to the respondent's motion before that court to dismiss the appeal to it on the ground of *chose jugée*. It is now *chose jugée* as against all the appellants that, when this action was begun, Gervais and Samson had no rights either as lessees or under the "*pacte de préférence*" which they invoke—that their occupation of the Hôtel Riendeau was merely that of overholding tenants under an expired lease. It is also *chose jugée* as to the appellants, the Laferrières, though not as against Gervais

1920
 LAFERRIÈRE
 v.
 GARIÉPY.
 Anglin J.

and Samson, that the lease under which the respondent claims was then valid and effectual. There remains the question whether, giving due effect to these premises, Gervais and Samson, who are themselves without any colour of right to retain possession, should be heard to challenge the validity of the respondent's title to recover possession, which, as against all the owners of the property, is no longer disputable.

That the respondent, if he is the holder of a valid lease, has the right to maintain this action exercising the rights of his lessors under Art. 1031 C.C. is demonstrated in the opinion of my brother Mignault. Although the validity of this lease be not *chose jugée* as against the appellants, Gervais and Samson, if they are no longer in a position to challenge it, the respondent's status under Art. 1031 C.C. is, I think, equally established.

The right, if it ever existed, to have the Gariépy lease declared invalid and set aside for want of authority in St. Denis to make it, belonged solely to the Laferrières. If they saw fit to ratify or acquiesce in that lease nobody else could attack it. As against them its validity is now conclusively established. It is therefore in the same position as if they had in fact so ratified it at the time the action was begun in which it became *chose jugée* that they were bound by it.

While, assuming for the moment that St. Denis lacked authority to execute the Gariépy lease on behalf of the Laferrières, that fact might have afforded a defence to Gervais and Samson so long as the Laferrières were in a position to take advantage of it, that in my opinion would not be the case in an action to recover possession begun by Gariépy against Gervais

and Samson after the Laferrières had lost their right to contest the authority of St. Denis. Since it became binding upon them the Gariépy lease is good as against everybody who had not theretofore acquired an interest in the property inconsistent with its enforcement. It is *res adjudicata* as against Gervais and Samson that they have no such interest. Therefore an action brought now by Gariépy to recover possession from them should succeed. Is the court bound, unless the evidence in the record before us affirmatively establishes the authority of St. Denis to bind the Laferrières, to refuse that relief in the present suit and put the respondent to the expense and delay of taking fresh proceedings to enforce his now undoubted right to obtain possession of the leased premises because the right of the Laferrières to contest that authority had not been actually judicially negatived when this action was begun? I think not. Gariépy is now in a position to exercise the "right of action" of the Laferrières as well as of St. Denis (Art. 1031 C.C.). There can be no question of their right, acting together, to eject Gervais and Samson. That is the consequence of their ownership of the property and the détermination that Gervais and Samson have no right to continue in occupation either as lessees or under the "*pacte de préférence*," which is *chose jugée* as against them. Under these circumstances, giving due effect to the fact that the other actions were begun before this one and that judgments in them were retroactive to the respective dates of the writs, I think Gervais and Samson should no longer be heard to question the plaintiff-respondent's status to exercise in this action the right of his lessors.

1920
LAFERRIÈRE
v.
GARIÉPY.
Anglin J.

1920
LAFERRIÈRE
v.
GARIÉPY.
Anglin J.

If it were clear that the finding of the learned trial judge, affirmed by two of the learned judges of the King's Bench, that the evidence in the present case sufficiently establishes the authority of St. Denis to bind the Laferrières, could not be supported, and if that question should be entered upon merely to deal with a matter of costs, it may be that the appellants Gervais and Samson would be entitled to some relief in regard to costs incurred before the judgment in the Superior Court by which St. Denis's authority was established as against the Laferrières. But I am not convinced that the finding of tacit mandate made by the learned trial judge and affirmed by Mr. Justice Martin and Mr. Justice Flynn in the Court of King's Bench was so clearly wrong that we should disturb it. Having regard to the jurisprudence of this court, I would question the propriety of our entering upon such a question merely to adjudicate upon a matter of costs.

MIGNAULT J.—Les conclusions que je crois devoir adopter en cette cause seront plus intelligibles si je commence par un exposé aussi court que possible des faits saillants que constate le volumineux dossier.

Monsieur A. J. H. St. Denis, notaire de Montréal, et feu Philippe Laferrière étaient, en l'année 1904, copropriétaires par indivis et par égales parts de l'immeuble situé sur la Place Jacques Cartier à Montréal, et connu sous le nom d'Hôtel Riendeau, et, par bail en date du 3 mai, 1904, ils l'avaient loué, pour dix années, au nommé J. Arthur Tanguay.

Pendant le cours de ce bail Philippe Laferrière est décédé, laissant une veuve, depuis mariée en secondes noces avec M. Pierre D'Auteuil, avocat de La Malbaie, et douze enfants dont trois seulement étaient alors majeurs. St.-Denis a acheté de plusieurs des

héritiers Laferrière leurs parts dans l'Hôtel Riendeau, à tel point que lors du bail signé par lui en faveur de l'intimé, il était propriétaire de cet immeuble pour les sept-huitièmes, l'autre huitième appartenant à trois des héritiers Laferrière, dont deux mineurs, qui n'avaient pas disposé de leurs parts.

1920
LAFERRIÈRE
v.
GARIÉPY.
Mignault J.

Le 30 mars, 1914, St.-Denis, déclarant agir tant pour lui que comme administrateur des intérêts des héritiers de feu Philippe Laferrière, avait loué cet immeuble aux appelants Gervais et Samson, le bail, consenti pour six années, devant expirer le 30 avril, 1920. Dans ce bail, il était dit que si le bailleur décidait de vendre l'hôtel, il donnerait la préférence aux locataires sur tout autre acquéreur.

Au mois de février, 1920, St. Denis, qui administrait cette propriété, était mécontent des locataires Gervais et Samson, qui devaient des arrérages de loyer et qui avaient subi des condamnations pour infractions à la loi des licences, et il cherchait un autre locataire. C'est dans ces circonstances qu'il s'aboucha avec l'intimé Gariépy, et, le 20 février, 1920, il lui donna un bail pour cinq ans de l'Hôtel Riendeau, déclarant agir, comme dans le bail à Gervais et Samson, tant personnellement que comme administrateur autorisé de la succession Philippe Laferrière. Le même jour St. Denis consentit en faveur de l'intimé une promesse de vente de l'hôtel pour \$60,000. Cette promesse de vente était synallagmatique, l'intimé promettant acheter, mais ce n'était que cinq ans plus tard, et après avoir fait certains paiements, que l'intimé pouvait exiger un contrat de vente.

Ce bail et les agissements des parties à sa suite ont donné lieu à trois procès. Il est évident que les

1920
 LAFERRIÈRE
 v.
 GARIÉPY.
 Mignault J.

locataires Gervais et Samson, dont le bail expirait le 30 avril 1920, ne voulaient pas livrer à un autre locataire la possession de l'hôtel. Ils prétendaient que le bail donné à l'intimé était nul parce qu'il aurait été consenti par St. Denis sans l'autorisation de ceux des héritiers Laferrière qui étaient encore intéressés dans l'immeuble. Pour amener ceux-ci à attaquer le bail de l'intimé, ils leur garantissaient, le 24 mars 1920, le remboursement de tous frais et dépenses et commençaient par déposer en banque une somme de \$1,000.00 devant servir aux déboursés. Le 8 avril, 1920, sachant très bien qu'une part minime seulement de la propriété restait encore aux Laferrière, ils se faisaient donner, aux mêmes conditions que celles stipulées au bail et à la promesse de vente de l'intimé, un bail et une promesse de vente de l'immeuble par André Laferrière, étudiant en droit, agissant comme procureur de Paul Laferrière, majeur, et de Louis Laferrière, tuteur de Marthe et Madeleine Laferrière, mineures. Ils prenaient, le 24 avril 1920, une action contre St. Denis, comme défendeur, et contre l'intimé et les héritiers Laferrière qui avaient encore des intérêts dans l'immeuble, comme mis-en-cause, réclamant, vu le bail et la promesse de vente obtenus par l'intimé, un bail et une promesse de vente semblables, et demandant l'annulation du bail de l'intimé et la radiation de son enregistrement. Et le même jour, 24 avril 1920, une action fut intentée par les héritiers Laferrière contre l'intimé et St. Denis pour faire annuler le bail et la promesse de vente obtenus par l'intimé. Il est assez clair que, sans la garantie donnée par Gervais et Samson aux Laferrière, cette action n'aurait pas été instituée, de sorte qu'il est difficile de croire que Gervais et Samson n'en étaient pas les instigateurs, comme du reste la cour supérieure

l'a décidé. Enfin, lorsque l'intimé voulut prendre possession de l'immeuble en vertu de son bail, Gervais et Samson, qui n'avaient aucun droit de l'occuper eux-mêmes, s'y opposèrent, et l'intimé dut intenter, le 14 mai 1920, une action (qui seule a été portée en appel) contre St. Denis, les héritiers Laferrière et Gervais et Samson pour obtenir cette possession. Grâce à leur résistance à cette action—qui est encore pendante et à laquelle, il faut l'espérer, notre jugement mettra fin—Gervais et Samson ont gardé pendant dix-huit mois un immeuble auquel ils n'ont certainement aucun droit. Les délais de la procédure judiciaire leur ont été aussi profitables qu'ils ont été nuisibles à l'intimé.

De ces trois procès un seul, celui que nous sommes appelés à juger, a dépassé la cour supérieure. Les trois actions avaient été réunies pour l'enquête, mais elles ont été jugées par trois jugements séparés. L'action de Gervais et Samson contre St. Denis, Gariépy et les héritiers Laferrière et celle des héritiers Laferrière contre St. Denis et Gariépy ont été renvoyées, et l'action de Gariépy contre St. Denis, les Laferrière et Gervais et Samson a été maintenue. Les appelants Laferrière et Gervais et Samson ont porté les trois jugements en cour d'appel, mais, dans les deux premières actions, se trouvant, nous dit-on, dans l'impossibilité de fournir le cautionnement requis, ils se sont désistés de leur inscription en appel. Il n'y a maintenant que la troisième action, celle où Gariépy est demandeur, qui ne soit pas définitivement jugée.

La première question qui doit nous occuper, c'est celle de savoir si le bail consenti par St. Denis à l'intimé lie les héritiers Laferrière qui ont encore des intérêts dans l'hôtel Riendeau.

1920
LAFERRIÈRE
v.
GARIÉPY.
Mignault J.

1920
 LAFERRIÈRE
 v.
 GARIÉPY.
 Mignault J.

A cet égard, après une longue enquête, le savant juge de première instance a fait les constatations de fait suivantes que je cite de son jugement:

At the date of the execution of said lease and for many years prior thereto the defendant St. Denis was the administrator of said property, being himself sole owner of a portion of said immoveable and the owner of seven-eighths of the remainder of said property, the other one-eighth belonging to certain of the heirs of the late Philippe Laferrière, and defendant was then and had been for many years the duly authorized agent of the said heirs and with their consent and on their behalf administered their interest in said property and the said heirs, by reason of their having allowed defendant St. Denis to manage and administer their interest in said property, gave reasonable cause for the belief that the said St. Denis was their agent in connection with said property, and the plaintiff in this case entered into said lease of 20th February, 1920, in good faith, believing that the said St. Denis was in fact the agent and representative of the said heirs of the estate of the said Philippe Laferrière.

Le jugement de la cour d'appel déclare qu'il n'y a pas d'erreur dans le jugement de la cour supérieure et il en confirme le dispositif. Deux des juges qui formaient la majorité de la cour (les honorables juges Martin et Flynn) ont formellement reconnu l'existence d'un mandat au moins tacite des Laferrière à St. Denis, autorisant celui-ci à louer l'hôtel à Gariépy; le troisième juge (l'honorable juge Tellier) s'est basé sur la chose jugée pour se prononcer en faveur de l'intimé.

Devant cette cour l'intimé a produit une motion soulevant la question de chose jugée. Il prétend qu'il y a maintenant chose jugée en sa faveur quant à la validité de son bail, cette validité ayant été affirmée, dit-il, par la cour supérieure sans appel ultérieur dans les deux actions instituées le 24 avril, 1920, et dont il a été question plus haut.

L'intimé peut-il soulever cette question devant nous? Je le crois. L'appel met tout en question et il n'y aura jugement final que lorsque cette cour aura rendu sa décision. Le code de procédure de la pro-

vince de Québec, art. 199, permet de faire valoir par plaidoyer supplémentaire, avec l'autorisation du juge, des faits essentiels arrivés depuis la contestation. Du reste, les pouvoirs d'amendement que possède cette cour (règle de pratique 54) nous donnent une discrétion absolue à ce sujet, et dans les circonstances de cette cause je suis d'avis d'exercer cette discrétion et de traiter la motion de l'intimé comme un plaidoyer supplémentaire.

Reste à savoir si ce plaidoyer est bien fondé.

La doctrine de la chose jugée repose sur une présomption *juris et de jure* et même d'ordre public que le fait constaté par le juge est vrai: *res judicata pro veritate habetur*. Elle a pour fondement non pas l'acquiescement de la partie, acquiescement qui découlerait de la circonstance qu'elle n'a pas appelé du jugement qui la condamne, mais la vérité irrécusable du fait que constate ce jugement, lequel, quand il est devenu définitif, ne peut plus être mis en question. Et cette présomption de vérité a été admise pour empêcher de nouveaux procès entre les mêmes parties sur la même question et pour rendre impossible que les parties puissent obtenir des arrêts contradictoires.

Il faut pour cela que ce qu'on a appelé les trois identités se rencontrent: identité d'objet en ce sens, dit l'article 1241 C.C., que la demande soit "pour la même chose que dans l'instance jugée"; identité de cause, c'est-à-dire, pour citer le même article, "lorsque la demande est fondée sur la même cause:" et identité de personnes, soit une demande "entre les mêmes parties agissant dans les mêmes qualités."

Ici, dans les deux actions qui se trouvent jugées définitivement, les demandeurs concluaient à l'annulation du bail consenti à l'intimé, alléguant que St. Denis, en le signant, avait agi sans l'autorisation de

1920
LAFERRIÈRE
v.
GARIÉPY.
Mignault J.

1920
LAFERRIÈRE
v.
GARIÉPY.
Mignault J.

ses copropriétaires, les héritiers Laferrière. Le jugement dans l'action des Laferrière contre St. Denis et Gariépy—Gervais et Samson n'y étaient pas parties—décide que, lors du bail Gariépy, St. Denis était l'administrateur de l'immeuble en question et des intérêts de ses copropriétaires, les Laferrière, et l'agent dûment autorisé de ces derniers. Dans l'action de Gervais et Samson contre St. Denis, dans laquelle les Laferrière et Gariépy étaient parties, le jugement ne se prononce pas sur la validité du bail Gariépy, mais se contente d'annuler celui que les Laferrière avaient donné à Gervais et Samson et de décider que ceux-ci n'ont pas droit à un bail et une promesse de vente de l'Hôtel Riendeau. Je crois donc que l'identité d'objet se rencontre dans l'espèce, eu égard aux allégations et conclusions de ces actions.

J'en dirais autant de l'identité de cause, car dans toutes ces actions on attaquait le bail Gariépy pour le motif qu'il était signé par l'un des copropriétaires sans l'assentiment des autres. Et ce bail fut déclaré valable dans l'action des Laferrière contre St. Denis et Gariépy.

J'ai plus de difficulté à l'égard de l'identité de personnes, car nous ne trouvons toutes les parties qui sont devant nous que dans l'action de Gervais et Samson contre St. Denis, comme défendeur, et Gariépy et les Laferrière, comme mis-en-cause, et ce n'est que dans l'action des Laferrière contre St. Denis et Gariépy, où Gervais et Samson n'étaient pas parties, que la cour supérieure a formellement décidé que St. Denis était l'agent dûment autorisé des Laferrière en consentant le bail Gariépy.

Je conclus donc qu'entre les Laferrière et l'intimé Gariépy il y a chose jugée sur la validité du bail que St. Denis accorda à celui-ci. A l'égard de Gervais et

Samson, il n'y a chose jugée que quant à la nullité de leur propre bail consenti par les Laferrière. Ce point cependant est important, car il en résulte que Gervais et Samson n'ont aucun titre à l'occupation de l'immeuble.

1920
LAFERRIÈRE
v.
GARIÉPY.
Mignault J.

J'écarte comme mal fondée la prétention soutenue avec beaucoup de talent par M. Rinfret que Gariépy n'agit pas dans cette action dans la même qualité que dans les deux autres, car outre que l'intimé prétend exercer en vertu de l'article 1031 C.C. un droit que St. Denis refuse ou néglige de faire valoir, l'expulsion de Gervais et Samson, il demande de son propre chef contre St. Denis et Gervais et Samson la possession de cet immeuble.

S'il y a maintenant chose jugée à l'égard de tous les propriétaires de l'Hôtel Riendeau sur la validité du bail Gariépy, et à l'égard de Gervais et Samson seulement sur la nullité de leur propre bail, doit-on permettre à ces derniers—ce point n'étant pas chose jugée quant à eux—de soutenir que l'intimé n'a pas un bail liant tous les propriétaires de l'hôtel Riendeau?

Je suis d'avis que non. C'est un principe élémentaire qu'on ne peut exciper du droit d'autrui. Le jugement de la cour supérieure, dans l'action des Laferrière contre Gariépy et St. Denis, a jugé que le bail de l'intimé est valable vis-à-vis tous les copropriétaires de l'hôtel, et a ainsi tranché cette question de validité à l'égard de toutes les parties qui pouvaient la soulever. Permettre maintenant à Gervais et Samson de renouveler le débat, quand tous les copropriétaires de l'immeuble sont liés par le bail donné à l'intimé, serait non-seulement les autoriser à exciper du droit d'autrui, mais aussi à exciper d'un droit que les Laferrière ne peuvent maintenant faire valoir. Je suis donc d'avis que la validité du bail de l'intimé ne peut plus être contestée.

1920

LAFERRIÈRE

v.

GARIÉPY.

Mignault J.

Cette question étant mise hors du débat, il reste à voir si Gariépy pouvait, étant donné qu'il a un bail valide de l'Hôtel Riendeau, et que les appelants Gervais et Samson n'ont aucun droit de l'occuper à l'encontre de son bail, prendre cette action et demander vis-à-vis de St. Denis sa mise en possession de l'immeuble, et, à l'égard de Gervais et Samson, leur expulsion.

Tous les auteurs enseignent que le preneur, vis-à-vis de son bailleur, peut obtenir, *manu militari* s'il le faut, la possession de la chose louée. Voy. Baudry-Lacantinerie et Wahl, *Louage*, tome 1er, n° 308, où un grand nombre d'auteurs sont cités à l'appui de cette solution que je considère certaine.

Maintenant Gervais et Samson étant en possession de l'immeuble sans droit, Gariépy peut-il les en faire expulser?

Pour le faire, Gariépy invoque l'article 1031 du code civil permettant au créancier d'exercer les droits et actions de son débiteur, à l'exception de ceux qui sont exclusivement attachés à sa personne, lorsqu'à son préjudice il refuse ou néglige de le faire.

On prétend que cet article ne s'applique que pour les intérêts purement pécuniaires, que c'est un droit analogue à celui que consacre l'article 1032 quant à l'action paulienne, et que le but de l'article 1031 est de faire rentrer dans le patrimoine du débiteur une somme d'argent ou une valeur qui en est sortie par fraude.

A ne considérer que les termes très généraux de l'article 1031, il comprendrait tous les "droits et actions" du débiteur à la seule exception de ceux qui sont exclusivement attachés à sa personne. Et il suffit de dire *lex non distinguit*.

Mais les commentateurs de l'article 1166 du code Napoléon, qui correspond à notre article 1031, enseignent que sa formule est trop large. Ils disent que pour que le créancier soit admis à exercer les droits de son débiteur, il faut qu'il s'agisse de droits compris dans le patrimoine du débiteur. Et ils ajoutent, ce qui paraît clair, que l'article 1166 est étranger à tous les droits relatifs soit à l'état des personnes, soit aux rapports de famille, alors même que l'exercice d'un droit de cette nature devrait avoir pour conséquence indirecte d'augmenter le patrimoine du débiteur ou d'en prévenir la diminution. (Baudry-Lacantinerie et Barde, *Obligations*, tome 1er, n° 590).

1920
LAFERRIÈRE
v.
GARIÉPY.
Mignault J.

On distingue encore selon qu'il s'agit d'un intérêt pécuniaire ou d'un intérêt purement moral, le premier entrant dans la règle de l'article 1166, l'autre dans son exception. Quant aux droits mixtes, c'est-à-dire les droits ayant leur fondement dans un intérêt moral et un intérêt pécuniaire tout à la fois, si l'intérêt pécuniaire domine, le créancier pourra exercer l'action qui en résulte. (Mêmes auteurs, n° 591).

J'avoue que je suis assez peu touché par l'objection que la formule de l'article 1031 serait trop large, car alors qu'on peut très bien critiquer la loi, il faut l'appliquer, quand son sens n'est pas douteux, quelque large que soit sa formule, puisqu'elle est l'expression de la volonté souveraine du législateur. Du reste, même en adoptant le criterium que j'ai emprunté à la doctrine française, le droit d'action de St. Denis pour l'expulsion de Gervais et Samson n'est certainement pas fondé sur un intérêt moral, et, partant, ne tombe pas dans la catégorie des droits qui sont exclusivement attachés à la personne du débiteur. L'intérêt pécuniaire de St. Denis d'intenter cette

1920
LAFERRIÈRE
v.
GARIÉPY.
Mignault J.

action est très visible, car autrement il aurait à payer de forts dommages à l'intimé, et en l'exercant il empêche que son patrimoine ne soit notablement diminué par l'indemnité qu'il aurait à donner au locataire à qui il a promis la paisible jouissance de l'hôtel.

Mais ce qui me paraît décisif, outre les termes formels de l'article 1031, c'est qu'on juge en France que le bailleur peut céder à son locataire son droit d'action tendant à l'expulsion d'un autre locataire qui refuse d'abandonner la possession de la chose louée, bien que son bail soit expiré (Dalloz 1895.1.367; 1894.2.53; 1876.1.27). Si ce droit d'action peut être cédé, si le bailleur peut en accorder la subrogation à son locataire, et si la seule stipulation que le locataire se fera mettre en possession à ses risques et périls comporte cette subrogation, ainsi qu'il a été jugé dans l'arrêt rapporté par Dalloz, 1876.1.27, on pourrait difficilement soutenir que ce droit ne forme pas partie du patrimoine du débiteur. Et il paraîtrait peu logique de décider que le locataire peut, contre le bailleur, se faire mettre en possession de la chose louée *manu militari*, et de lui refuser, malgré la généralité des termes de l'article 1031, le droit d'exercer l'action en expulsion du bailleur quand celui-ci refuse ou néglige de l'intenter lui-même.

Je suis donc d'avis que le droit que l'intimé veut exercer rentre dans l'interprétation raisonnable de l'article 1031. Et j'ajoute que le texte de cet article suffit, sans autre argument, pour justifier le jugement dont on appelle.

A l'audition, le savant avocat des appelants Gervais et Samson a prétendu que ceux-ci, à défaut d'autre bail, avaient un bail par tacite reconduction. Il suffit de répondre que Gervais et Samson se basent uniquement dans la plaidoirie écrite sur le bail que

les Laferrière leur ont donné et demandent un bail à St. Denis. D'ailleurs on ne peut dire qu'ils aient gardé la possession de l'hôtel du consentement du bailleur quand St. Denis leur a signifié par protêt d'avoir à en déguerpir le 1er mai 1920. Ce moyen, invoqué pour la première fois devant cette cour, doit donc être écarté.

1920
LAFERRIÈRE
v.
GARIÉPY.
Mignault J.

Je suis d'opinion de renvoyer l'appel de tous les appelants avec dépens.

BERNIER J.—Je concours dans les opinions exprimées par Monsieur le juge Mignault dans ses notes de jugement en cette cause, et je ne vois rien qui puisse y être ajouté.

L'appel doit être renvoyé avec dépens.

Appeal dismissed with costs.

Solicitor for the appellants: *Clovis Laporte.*

Solicitors for the respondent: *Geoffrion, Geoffrion & Prud'homme.*
