

1920
Nov. 17.
Nov. 23.

ADELARD DIOTTE (PLAINTIFF)... APPELLANT;

AND

GODFROIBERNIER (DEFENDANT)..RESPONDENT.

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

Crown's Land Act—Crown's agent—Receipt—Title to land—R.S.Q.
(1909) arts. 1559, 1562.

The appellant, by a petitory action, asked to be declared owner of certain land subject to the Crown's Lands Act and invoked as his title the following receipt delivered to him by the Crown's Lands Agent: "Crown Lands Agency. \$1.00.—Dec. 29th, 1910.—Received from Adelard Diotte the sum of one dollar as fee for registration (description of land). Wm. Clarke, agent."

Held, that the terms of such a receipt do not fall within the provisions of articles 1559 and 1562 R.S.Q., as the money was not paid on account of the purchase price.

APPEAL from the judgment of the Court of King's Bench, appeal side, Province of Quebec, reversing the judgment of the Superior Court, sitting in review, at Montreal (1), and restoring the judgment of the trial court, Weir J., which dismissed the appellant's action.

The appellant took an action *au pétitoire*, asking to be declared owner of a certain lot of land subject to the Crown's Lands Act. Letters patent on that lot have never been issued. The appellant invoked as his title the receipt contained in the head-note;

*PRESENT.—Idington, Duff, Anglin, Brodeur and Mignault JJ.

(1) Q.R. 55 S.C. 467.

and he also produced the following letter, bearing no date, which he had received from the Crown Lands Agent. "Your 1 acre is all right as your Quit Claim deed has been sent to Quebec and have made a note of it in my books. Yours truly, Wm. Clarke, agent." The respondent's plea is that such a receipt did not constitute any title to the land in favour of the appellant; and that he was himself the owner of the land, having bought it from one Pilon to whom the Crown had given a location ticket.

1920
Diotte
v.
Bernier.

T. P. Foran K.C. for the appellant.

T. B. Major for the respondent.

IDINGTON J.—I think this appeal must be dismissed with costs.

DUFF J.—I concur with Mr. Justice Brodeur.

ANGLIN J.—I concur with Mr. Justice Brodeur.

BRODEUR J.—Le demandeur-appellant poursuit au pétitoire et demande à être déclaré propriétaire du lot de terre No. 10c. 5ème rang du canton de Aldfield.

Ce terrain est régi par l'Acte des Terres de la Couronne. Il n'y a jamais eu de lettres patentes d'émises. L'appellant invoque pour titre un reçu de l'agent des Terres de la Couronne qui se lit comme suit:

No. 223.

Crown Lands Agency.

\$1.00.

Dec. 29th, 1910.

Received from Adélard Diotte the sum of One dollar as fee for registration 11-B, in 4th R., 48 acre and a pt. 10-C, 1 acre lot in 5 range of township of Aldfield, P.Q.

Wm. Clarke,

Sale No.

Agent.

1920
DIOTTE
v.
BERNIER.
Broseur J.

Il invoque également la lettre suivante, qui ne porte pas de date, qu'il aurait reçue de l'agent :

Your 1 acre is all right as your Quit Claim deed has been sent to Quebec and have made a note of it in my books.

Yours truly,

Wm. Clarke,
Agent.

Le défendeur-intimé plaide que ce reçu de l'agent ne constitue pas un titre de propriété, et que ce terrain lui appartient, vu qu'il est aux droits de Joseph Pilon à qui la Couronne l'a concédé par billet de location.

La seule question dans cette cause est de savoir si le reçu invoqué par le demandeur constitue un titre valable à la possession d'un terrain de la Couronne.

L'article 1559 des Statuts Refondus de la Province de Quebec dit que le Ministre des Terres peut émettre sous ses seing et sceau des permis d'occupation en faveur d'une personne qui désire s'établir sur une terre publique: et ces permis donnent au concessionnaire le droit de poursuivre pour tout empiètement qu'un tiers ferait sur cette terre.

L'article 1562 des mêmes statuts dit que les agents des terres de la Couronne peuvent également faire des concessions de terrains. En voici le texte:

Les permis d'occupation, certificats de vente ou reçus de deniers payés sur la vente des terres publiques et les billets de location, émis et signés par un agent des terres de la Couronne, en faveur d'une personne qui a acheté des terres publiques, ont le même effet à l'égard de cette personne et de ses ayants cause, leur confèrent les mêmes droits, pouvoirs et privilèges sur les terres pour lesquelles ils ont été émis, et les assujettissent aux mêmes conditions, que si cette personne avait obtenu du ministre un instrument sous forme de permis d'occupation conforme à l'article 1559 S.R.

Le demandeur-appelant prétend que le reçu qui lui a été donné par l'agent des terres est un reçu émis sous cet article, c'est-à-dire un reçu "de deniers payés sur la vente des terres publiques."

1920
Diotte
v.
BERNIER.
Broseur J.

Malheureusement pour sa prétention, ce reçu ne paraît pas lui avoir été donné pour une somme d'argent qu'il aurait payée sur la vente du terrain en litige, mais lui a été donné "as fee for registration."

L'officier qui lui a donné ce reçu est décédé. Il aurait pu sans doute nous en expliquer la portée. Son successeur, qui a été entendu, n'a pas pu nous éclairer beaucoup sur la situation. Cette somme d'un dollar qui a été versée entre les mains de l'agent est bien entrée dans le livre de caisse de l'agence et on retrouve bien dans un livret de reçus le talon du reçu en question: mais il n'y a rien qui nous indique si cet argent avait été donné pour le prix d'achat.

Au livre des ventes nous ne trouvons rien pour indiquer que cette propriété avait été achetée par le demandeur. Nous trouvons, au contraire, qu'elle avait été vendue à Joseph Pilon.

Le demandeur a tenté de prouver qu'il avait un titre du fils ou de l'ayant-cause de ce Joseph Pilon, mais on ne lui a pas permis de faire cette preuve.

Dans ces circonstances, je présume que ce *quit claim* dont il est question dans la lettre de l'agent est un transport que Diotte aurait eu du fils de Pilon et qu'il l'aurait envoyé à l'agent des terres pour le faire enregistrer ainsi que l'acte des Terres de la Couronne l'exige (art. 1563 S.R.P.Q.). Alors ce reçu n'aurait donc pas été donné pour argent payé en acompte de l'achat d'une terre publique mais pour l'enregistrement, ainsi qu'il y est formellement déclaré d'ailleurs, du transport ("quit claim") du fils de Pilon.

1920

DU TTE
v.
BERNIER.

Brodeur J.

Le demandeur n'a pas prouvé sa demande.

Le renvoi de son action pétitoire ne devra pas affecter les droits qu'il a pour les améliorations qu'il a faites sur la propriété.

L'appel doit être renvoyé avec dépens.

MIGNAULT J.—I concur with Mr. Justice Brodeur.

Appeal dismissed with costs.

Solicitors for the appellant: *Devlin & Ste. Marie.*

Solicitors for the respondent: *Fortier & Major.*
