

1920  
 \*Nov. 12.  
 \*Dec. 17.

DAME M. S. MUNROE AND W. J. } APPELLANTS;  
 O'CONNELL (DEFENDANTS)..... }

AND

CHARLES LEFEVRE (PLAINTIFF). RESPONDENT.

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

*Sale—Judicial Sale—Taxes due—Fraud—Nullity—Municipal law—  
 Practice and procedure—Irregularities—Arts. 689 and seq., 1043  
 1045, 1591, 1701, 1709, 1710, 1851, 1967, 1983, 2017, 2161 (i)  
 C.C.—Art. 748 C.C.P.—Arts. 373, 718, 723, 734, 735, 946, 955  
 962, 998 to 1015 M.C.*

In 1846, one O. became owner of a certain lot of land comprising two cadastral lots. In 1867, he bequeathed it to seven legatees who were thus joint undivided proprietors, one of whom was his daughter, D., owner of one-eighth of the property. In 1879, being indebted to the respondent, D. signed a deed of obligation in his favour and, as collateral security, D. transferred to the respondent all her rights in the above property. In 1899, the respondent obtained judgment for the amount then due which was never registered nor executed. The whole property was then assessed for taxing purposes under the name of "Estate O." without any objection on the part of the respondent who never concerned himself about the property. In 1902, the appellants, two of the legatees, purchased about the two-thirds of the shares of their co-legatees, with the exception of those of D. and others which they tried but failed to acquire. Up to two years previous to 1906, the municipal taxes had been paid, without the evidence showing positively by whom. In 1907, the taxes not having been paid for more than two years, the property was sold by the municipality and adjudicated to the appellants who were the only bidders. Two years later, they became absolute owners by virtue of a deed of sale from the municipality. In 1912, the respondent took an action to set aside the adjudication and the deed of sale, alleging fraud on the part of the appellants and also irregularities in the proceedings of the sale.

---

\*PRESENT:—Sir Louis Davies C.J. and Idington, Duff, Anglin, Brodeur and Mignault JJ.

*Held*, Sir Louis Davies C. J. and Brodeur J. dissenting, that the appellants, as co-owners of the property, were not in law bound to pay the taxes or to give to the respondent notice of the sale and that there was no fraud on their part in making use of the means of a sale for taxes in order to dissolve the undivided ownership.

*Per* Idington, Duff, Anglin and Mignault JJ.—The first offer, even if the only one, made in a sale for taxes, is an “enchère” within the meaning of Art. 1001 M.C.

*Per* Idington, Duff, Anglin and Mignault JJ.—The party owing municipal taxes is not deprived of the right to bid and be declared purchaser of the property sold by the municipality for the payment of those taxes.

*Per* Idington, Duff, Anglin and Mignault JJ.—The property having been entered on the valuation roll under the name of “Estate O.” without any objection by the respondent the sale ought to be considered as made *super domino*.

*Per* Idington, Duff, Anglin and Mignault JJ.—The seizure and the sale of the goods and chattels of the party owing municipal taxes is not a preliminary condition to the sale of the immovable property, the provision of Art. 962 M.C. being permissive and not imperative.

*Per* Anglin and Mignault JJ.—The respondent was not the “owner” of the eighth undivided part transferred to him by D.

*Per* Brodeur J. (dissenting).—The evidence is sufficient to create the presumption that the appellants were in possession, if not of the whole property, at least of the seven-eighths part of it, and they were bound in the circumstances of this case to pay all the taxes due on it or to give notice to the respondent of the sale of the property for taxes due.

Judgment of the Court of King’s Bench reversed, Sir Louis Davies C.J. and Brodeur J. dissenting.

**APPEAL** from the judgment of the Court of King’s Bench, appeal side, Province of Quebec, affirming the judgment of the Superior Court, Belleau J. (1) and maintaining the respondent’s action.

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.

*F. Roy K.C.* for appellant.

*Aug. Lemieux K.C.* and *Paul Robitaille* for respondent.

1920  
 MUNROE  
 v.  
 LEFEVRE.  
 The Chief  
 Justice.

THE CHIEF JUSTICE (dissenting).—I am of opinion that this appeal should be dismissed and the judgment of the Court of King's Bench, affirming that of the Superior Court (1), confirmed. I agree generally with the reasons stated by my brother Brodeur J., but I prefer to base my opinion upon the ground that the non-payment of the taxes on the lands in question and for which they were sold and bought in by the defendants constitute, under the facts in this case, a deliberate fraud on the part of the defendants as against the plaintiff.

These defendants were the owners of the lands in question but subject to a security for the payment of \$500 loaned by the plaintiff to one Diana O'Connell, a sister of James O'Connell and a legatee for one-eighth of the latter's interest in the lands in question.

The plaintiff was a non-resident in the municipality but the security held by him for the \$500 loan was well known to defendants, as clearly appears from the evidence.

The defendants were and had been for years in the possession of these lands and had received whatever revenues they yielded, paying the taxes thereon regularly until the year 1906. They attempted to purchase the plaintiff's claim in an undivided one-eighth interest, but the negotiations to that end were not successful. I think the facts proved leave only one fair inference to be drawn, namely, that, after such failure, they determined not to pay the accruing taxes and not to notify the plaintiff of their intended default, and in this way to have the lands sold and purchase them in at the sale and so destroy and defeat plaintiff's title under his security. By their previous action for years in receiving the revenues and paying the taxes on the lands they had lulled the plaintiff into a false security.

(1) Q.R. 57 S. C. 314.

Having paid all municipal taxes up to the year 1906 and having failed in their efforts to purchase plaintiff's undivided interest, their secret determination not to pay the accruing taxes and to have the land sold under the statute for their non-payment and bought in by themselves without any notice whatever to the plaintiff and so destroy his security and his interest in the land, amounted, in my opinion, in view of the facts, to a deliberate fraud upon the plaintiff which the law will not sanction or approve.

The learned Chief Justice Lamothe, of the Court of King's Bench, who dissented from the judgment of that court, held that, while the dealings and omissions of the defendants in regard to their non-payment of the taxes in order to have the lands sold

were approaching bad faith, they did not actually constitute fraud

As I have already stated, in my opinion, this conduct and deliberate neglect on defendants' part without giving plaintiff the slightest notice of their intentions, not only approached bad faith but, under the circumstances of this case, actually constituted fraud.

IDINGTON J.—There is nothing in the evidence in this case to establish any legal obligation on the part of the appellants to continue to pay taxes, even if we assume, which is not proven, that they, or some of them, had, for some years, paid taxes for the benefit of respondent and themselves.

Nor is there anything in statute law, or otherwise, prohibiting a part owner from buying at a tax sale lands in which he has merely an interest. The reliance placed by Mr. Justice Martin upon Art. 748 C.C.P., which he links up with Art. 1591 C.C., with deference,

1920  
MUNROE  
v.  
LEFEVRE.  
The Chief  
Justice.

1920  
 MUNROE  
 v.  
 LEFEVRE.  
 Idington J.

does not seem to me to be warranted. Indeed it seems a straining of the language used, and overlooks the basis for the rule contained in said Art. 748 C.C.P.

It no doubt originated in the fact that the parties to such sales as contemplated thereby had often much to do with the conduct of the sale; whereas the tax sale originated in quite another way and is something with the conduct of which the owner or debtor has nothing to do.

I am unable to appreciate, at the value respondent does, the subtle argument that there must be more than one bidder.

If adopted herein I fear we would be endangering many titles resting upon tax sales.

There is, if my memory serves me rightly, an Ontario decision setting aside tax sales when the group attending same agreed, improperly, to refrain from bidding against each other, thereby defeating the purpose of the Act there in question.

All we have here is that the respondent seems to have expected his co-owners in part to have gone on paying the taxes without any contribution from him.

Without more than appears in the evidence it does not become one suffering from his own neglect of duty to complain.

The assessment being made *en bloc* to the estate of somebody, did not seem to me quite regular until I turned to the statute and was surprised to find that it expressly provided for such mode of assessment in such like cases, yet not expressly covering *en bloc* assessments of distinctly separate parcels.

At all events no one speaking judicially seems to have considered it worthy of serious mention, and all assume such an assessment legally possible.

If the assessment in that form was valid when the roll completed, how can the appellant purchasers who had not a common interest with respondent throughout the entire block sold, but only in one item of part thereof (Lot 266) be spoken of as joint owners or co-owners?

1920  
MUNROE  
v.  
LEFEVRE.  
Idington J.

And how can they be held to have been impliedly, with him, joint debtors to the municipality?

And how can any such assumed legal relationship, under such circumstances, be of any consequence in the disposition of this case?

And how can the debt due the municipality be of any consequence under such circumstances in determining the right of any one or more of such parties to bid and buy the whole block as offered?

They had no joint interest in the whole property so sold. They were neither joint owners nor joint debtors.

I see no ground upon which the respondent can in law say they (the appellants) were, as purchasers, simply relieving him from paying the taxes upon that part in which he had an interest.

With these observations I fully agree in the main with the judgments of the Chief Justice and Mr. Justice Greenshields.

I would therefore, allow the appeal with costs throughout.

DUFF J.—I find myself fully in accord with the views expressed in the judgment of the learned Chief Justice and Mr. Justice Greenshields.

The appeal, should, I think, be allowed and the action dismissed with costs.

1920  
 MUNROE  
 v.  
 LEFEVRE.  
 Anglin J.

ANGLIN J.—I concur in the conclusions reached by my brother Mignault, whose opinion I have had the advantage of reading, and generally in the reasons on which they are founded.

BRODEUR J. (dissenting).—Il s'agit de la validité de la vente d'un immeuble pour taxes municipales. Cette vente est attaquée par Lefèvre parce qu'elle serait entachée de fraude et parce qu'elle aurait été conduite illégalement. Les défendeurs-appellants sont les acquéreurs de cet immeuble.

La Cour Supérieure (1) a maintenu l'action pour les deux motifs qui avaient été invoqués, soit la fraude et l'illégalité.

La Cour du Banc du Roi a confirmé le dispositif de ce jugement sans en adopter tous les considérants.

Les illégalités invoquées étaient nombreuses et elles ont donné lieu à une grande divergence d'opinion parmi les juges de la Cour du Banc du Roi. L'opinion de la majorité est énoncée dans les termes suivants du jugement de cette cour :

Considering that the two lots of land numbers two hundred and sixty-six (266) and three hundred and sixty (360) of the cadastre of the parish of Ste-Foy were assessed together in the name of the Estate John O'Connell, whom the appellants represent, and the latter were liable towards the said municipal corporations for the payment of all the municipal taxes due for Lot No. 360 and seven eighths of those on Lot 266, and which the appellants made default to pay.

Considering that, although the proceeding of the sixth of March, 1907, took the form of a tax sale, it was in reality only a payment by the appellants to the said municipal corporation of a debt they and the respondent Lefèvre owed that corporation the said tax sale did not under the circumstances disclosed and established in this case vest the appellants with a title to respondent's Lefèvre one undivided eighth interest in said lot 266.

(1) Q. R. 57 S. C. 314.

This Court, without adopting all the *considérants* of the judgment appealed from, to wit, the judgment of the Superior Court for the district of Quebec herein rendered on the third day of October, one thousand nine hundred and nineteen, doth confirm the said judgment as to its dispositif.

1920  
MUNROE  
v.  
LEFEVRE.  
Brodeur J.

En d'autres termes, la Cour du Banc du Roi a déclaré que la vente a été simulée et n'a jamais existé valablement et que le prétendu prix d'achat versé par les appelants ne constituait, après tout, que le paiement de la taxe municipale auquel les défendeurs, comme seuls propriétaires ou propriétaires conjoints de l'immeuble vendu, étaient tenus.

La Cour Supérieure dans ses considérants avait déclaré que les défendeurs-appelants avaient eu la possession de cet immeuble et en avaient payé les taxes municipales. La majorité de la Cour du Banc du Roi est venue à la même conclusion, savoir que les défendeurs étaient en possession de cet immeuble et qu'ils en avaient payé les taxes.

L'honorable juge-en-chef Lamothe, qui était dissident en faveur des appelants, déclare lui aussi :

Les appelants possédaient les immeubles et ils en retiraient les revenus—s'il y avait des revenus, ce qui n'apparaît pas.

L'honorable juge Greenshields, qui était aussi dissident, ne nous dit pas formellement qu'ils n'étaient pas en possession, mais il rapporte des faits qui ne sont pas prouvés. Voici, en effet, ce qu'il dit :

Previous to the death of the testator, James O'Connell, the property in question had been entered for taxing purposes in the books of the local corporation of Ste-Foye under the name of John O'Connell. After his death none of the legatees made any application to have his or her or their names entered upon these books, and none were entered, and the property appeared as belonging to the estate of James O'Connell, and the two lots, 266 and 360, were continuously and without interruption valued by the municipality for taxing purposes *en bloc* and were assessed as belonging to the estate James O'Connell.

1920  
 MUNROE  
 v.  
 LEFEVRE.  
 Brodeur J.

Il n'y a pas un seul mot de preuve dans la cause sur la manière dont les propriétés étaient évaluées avant la mort du testateur James O'Connell. Par conséquent, on ne peut pas dire si le rôle d'évaluation portait alors le nom de John O'Connell plutôt que celui de James O'Connell. Je crois que l'honorable juge a mal interprété la preuve qui a été faite à ce sujet.

Le seul témoignage que nous avons sur ce point est celui du secrétaire de la corporation municipale de Ste-Foy, M. Robitaille. Or cet officier ne parle nullement des rôles d'évaluation qui existaient à la mort de James O'Connell en 1870. Son témoignage ne porte que sur les rôles de 1896 à 1907.

Les appelants, malgré l'opinion quasi unanime des cours inférieures sur cette question de possession disent que cette preuve de possession n'existe pas dans le dossier, et que les dispositifs des deux jugements des cours inférieures, étant basés sur cela, ils devaient être mis de côté.

D'ordinaire nous ne renversons pas les jugements sur des questions de faits quand les cours inférieures en sont venues à la même conclusion. Mais comme je vois que quelques-uns de mes collègues sont d'opinion qu'il n'y a pas de preuve pour justifier cette opinion des cours inférieures, je me vois dans la nécessité d'analyser la preuve et les faits de la cause.

Il est vrai que la preuve directe de ces faits n'est pas aussi claire qu'elle aurait dû ou pu l'être; mais cela est dû à la mauvaise foi apparente de la défendresse dans son témoignage. Le demandeur l'a examinée comme témoin et elle s'est contentée de dire qu'elle ne connaissait rien et que le tout avait été fait par son fils, l'autre défendeur, qui est décédé avant l'audition des témoins. Elle refuse même de dire si elle a fait certains contrats, lorsque ces contrats portent sa signature.

Je suis d'opinion que la preuve est suffisante pour créer une présomption que les défendeurs étaient en possession et qu'ils payaient les taxes.

Voici les circonstances révélées par la preuve:

En 1870, James O'Connell mourait laissant un testament par lequel il divisait ses biens entre ses enfants et ses petits-enfants par parts inégales.

Parmi ses biens se trouvaient les lots 266 et 360 du cadastre de Ste-Foye.

L'une des filles de James O'Connell, qui s'appelait Diana et qui avait hérité d'un huitième des biens, a, le 9 avril 1879, transporté au demandeur Lefèvre ses droits successifs et notamment un huitième du lot n° 266 en garantie d'un prêt que Lefèvre lui avait fait.

Elle partit ensuite pour aller demeurer aux Etats-Unis, ainsi que la plupart des légataires et héritiers de James O'Connell, à l'exception de John O'Connell, le mari de la défenderesse, et le défendeur William John O'Connell et son frère et ses soeurs.

Ces derniers sont restés en possession de la propriété.

Nous n'avons pas les rôles d'évaluation de 1879 à 1896, mais au rôle qui a été fait en 1896, Madame Veuve John O'Connell, la défenderesse, y est entrée comme propriétaire et un nommé Giroux comme locataire.

Au rôle fait en 1899 le nom de Giroux n'apparaît plus comme locataire et le nom du propriétaire est transcrit comme suit: "Succession Dame Veuve John O'Connell."

Entrée bien singulière si l'on considère que Madame Veuve O'Connell était encore vivante. Mais cette entrée peut s'expliquer par le fait que les enfants de John O'Connell, notamment le défendeur William-John alias James O'Connell et Mary Maria O'Connell

1920

MUNROE  
v.  
LEFEVRE.

Brodeur J.

1920  
 MUNROE  
 v.  
 LEFEVRE.  
 Brodeur J.

avaient des parts indivises dans ces immeubles et alors on a, tout de même improprement, décrit les propriétaires comme étant "Succession Dame Veuve John O'Connell."

Maintenant il ne faut pas confondre le testateur, James O'Connell, avec John O'Connell, son fils, le mari de la défenderesse. Cette désignation "Succession Dame Veuve John O'Connell" qu'on relève dans le rôle d'évaluation de 1899 s'applique évidemment au fils John et non à son père, le testateur, qui s'appelait James, car si on avait voulu par là désigner le terrain comme appartenant à la succession James O'Connell on n'aurait pas d'abord dans le rôle d'évaluation de 1896 porté la propriété au nom de "Dame Veuve John O'Connell" et ensuite dans le rôle de 1899 au nom de "Succession Dame Veuve John O'Connell."

Dans cette même année 1899, la défenderesse a tenté d'acheter les droits de Diana O'Connell dans cette propriété et le demandeur lui-même a reçu des avocats des appelants une lettre lui demandant s'il serait prêt à vendre ses droits. Il n'a pas été donné suite à ces offres.

Les défendeurs étaient plus heureux avec la plupart des autres co-héritiers qui leur vendaient leurs parts indivises par acte fait le 8 mars 1902. Les parts indivises qui y sont cédées y sont erronément décrites mais cela ne saurait affecter le présent litige.

Je note tout de même dans cet acte que "Mrs. Mary Stuart Munro, widow of the late John O'Connell," c'est-à-dire la défenderesse, était alors co-propriétaire avec les héritiers de James O'Connell. Comment était-elle devenue propriétaire? On ne le sait pas. Mais tout de même il fait bon de signaler ce fait comme partie des présomptions qui tendent à établir sa possession et son administration des immeubles en question.

En 1902, la propriété est encore portée au rôle d'évaluation fait cette année-là sous le nom de "Succession Veuve John O'Connell" et il en est de même sur celui de 1905.

1920  
MUNROE  
v.  
LEFEVRE.  
Brodéur J.

C'est sur cette succession que la propriété a été vendue par le conseil de comté, pour taxes, le 6 mars 1907.

Après cet exposé de faits il me semble qu'il ne peut pas être prétendu que les défendeurs n'étaient pas en possession de la propriété. Comme propriétaires indivis ils étaient soumis au paiement des taxes qui grevaient la propriété. Ces taxes frappaient non-seulement toute la propriété mais chaque part indivise de la propriété (art. 1983, 2017 C.C., 946 C.M.). Si les défendeurs n'avaient pas de titre pour toute la propriété, ils étaient pour le moins propriétaires indivis pour la plus grande partie, probablement  $\frac{7}{8}$ , quand la propriété a été taxée et ensuite vendue pour défaut de paiement des taxes. Alors la portion indivise dont les défendeurs étaient propriétaires était affectée au paiement des taxes municipales.

Dans les cours inférieures on a pris comme acquis le fait que les taxes ont été payées par les défendeurs jusque vers 1902. Ils étaient en possession de la propriété soit personnellement, ainsi que le constate le rôle de 1896, soit comme représentants et héritiers de John O'Connell. Ils ont dû retirer les revenus de la propriété et à même ces revenus ont dû payer les taxes municipales, puisque leur co-proprétaire, le demandeur, n'en a jamais payé lui-même. Il serait inconcevable de croire que la corporation municipale aurait passé vingt ans sans percevoir les cotisations qui frappaient cette propriété. Ils géraient au moins la propriété qui appartenait à autrui pour partie.

1920  
 MUNROE  
 v.  
 LEFEVRE.  
 Brodeur J.

Que leur administration fût celle du *negotiorum gestor* sous les articles 1043 et suivants du code civil ou de mandataires par mandat tacite sous les articles 1701 et suivants du code, les défendeurs étaient tenus d'apporter à la gestion de la part indivise du demandeur, les soins d'un bon père de famille. Ils devaient donc payer les taxes qui frappaient cette part indivise, vu qu'ils en retiraient les revenus, ou du moins avertir le demandeur de les payer afin que ce dernier pût protéger ses droits sur la propriété. Non; les défendeurs cessent de payer les taxes, gardent le silence et ensuite laissent vendre cette propriété qui valait plusieurs milliers de dollars pour environ cent dollars.

Je n'hésite pas à caractériser cette conduite de frauduleuse.

Bédarride, vol. 2, p. 3, nous dit que la fraude

est l'art perfide de braver les lois avec l'apparence de la soumission, de violer les traités en paraissant les exécuter, et de tromper par l'extérieur des actes et des faits sinon ceux qu'on dépouille du moins les tribunaux dont ils pourraient invoquer la puissance.

Les défendeurs laissent le demandeur dans une fausse sécurité. Pendant des années et des années ils administrent son huitième indivis dans la propriété, essaient de l'acheter, mais ne pouvant pas réussir ils ont recours au défaut du paiement des taxes municipales. Ils ne remplissent pas leurs propres obligations et ne l'avertissent pas que leur gérance est terminée. Ils n'agissent certainement pas en bon père de famille (art. 1709, 1710 & 1045 C.C.).

Il est incontestable que le demandeur souffre un préjudice et que le fait dont ce préjudice résulte est un fait illégal ou illégitime (Bédarride, no. 643). Les défendeurs ne sauraient donc profiter de cette vente municipale qu'ils invoquent pour garder la propriété du demandeur.

Comme dit Baudry-Lacantinerie, vol. 20, 2<sup>ème</sup> édition, n<sup>o</sup> 536, en parlant de l'administration de la chose commune :

1920  
MUNROE  
v.  
LEFEVRE.  
Brodeur J.

Si l'objet indivis est entre les mains de l'un des communistes, il est vis-à-vis de ses co-propriétaires tenu d'en prendre soin. Il est donc responsable des fautes qu'il commet dans sa gestion.

Domat, au livre II, titre 5, discute les engagements réciproques de ceux qui ont quelque chose de commun sans convention. Ainsi, parlant d'une chose qui se trouve commune, comme une succession entre co-héritiers, il ajoute, p. 253, vol. 3, édition de 1822 :

Ainsi celui qui a la chose commune entre ses mains doit en prendre soin.

Il ne doit donc pas la laisser vendre pour défaut de payer les impôts fonciers qui peuvent la frapper, au moins sans avertir son co-propriétaire.

Si les défendeurs voulaient faire cesser l'indivision et se rendre acquéreurs de la part détenue par le demandeur, ils devaient alors provoquer le partage et prendre une poursuite en partage sous les dispositions des articles 689 et suivants du code civil. Mais cela aurait été une voie trop droite pour les défendeurs. Ils ont préféré avoir recours à la procédure d'une vente simulée pour défaut de payer les taxes municipales et acquérir à vil prix une propriété de valeur.

Je crois donc que la vente doit être mise de côté et que l'action du demandeur doit être maintenue.

L'appel des défendeurs doit être renvoyé avec dépens.

MIGNAULT J.—L'intimé attaque une vente pour taxes municipales et dirige son action contre les appelants qui se sont rendus acquéreurs à cette vente.

1920

MUNROE  
v.  
LEFEVRE.  
Mignault J.

Il a réussi devant le premier juge (1) et également devant la cour d'appel, le juge-en-chef et le juge Green-shields ayant toutefois fait enregistrer leur dissentiment. Les appelants nous demandent maintenant d'infirmer ces deux jugements et de renvoyer l'action de l'intimé.

La propriété dont il s'agit ici venait de la succession de feu James O'Connell, et la fille de ce dernier, Diana O'Connell, épouse de Donald McDonald, paraît avoir succédé à un huitième de cette succession, qui comprenait deux immeubles, les nos 266 et 360 du cadastre de la paroisse de Sainte-Foy, dans le voisinage immédiat de la cité de Québec. Le 9 avril, 1879, Diana O'Connell, alors veuve, qui devait \$520.00 à l'intimé, consentit en sa faveur un acte d'obligation promettant lui payer cette somme avec intérêt à 10% dans deux ans. Par cet acte, pour assurer le paiement de ce montant, elle céda et transporta à l'intimé ses droits successifs dans la succession de son père, et plus spécialement un huitième indivis du lot n° 266. En 1899, l'intimé obtint contre Diana O'Connell un jugement sur cet acte d'obligation pour une somme de \$780.00, mais il n'appert pas que ce jugement ait été suivi d'exécution. En 1902, l'appelante Mary Stuart Munroe et son fils William John O'Connell, ce dernier défendeur dans cette action et maintenant décédé, ont acheté les parts indivises de plusieurs des colégataires de la succession O'Connell, mais la part de Diana O'Connell n'a pas été acquise. En 1907, les lots 266 et 360 ont été vendus par la corporation du comté de Québec pour taxes municipales dues à la corporation de Sainte-Foy, et Mary Stuart Munroe et son fils William John O'Connell s'en sont rendus adjudicataires pour le montant des

(1) Q.R. 57 S. C. 314.

taxes et des frais. Deux ans plus tard, un acte de vente a été consenti en faveur des adjudicataires, aucun retrait n'ayant été effectué. C'est cette vente que l'intimé attaque.

1920  
MUNROE  
v.  
LEFEVRE.  
Mignault J.

Je ne puis m'empêcher de dire au début que l'étude du dossier, tel que les parties l'ont fait, a été loin de me satisfaire. Le dossier imprimé ou "case" est mal fait et mal coordonné, certains exhibits se trouvant placés après le jugement de la Cour d'Appel et les autres avant, et il est évident que la lecture des épreuves a été faite par une personne incompétente. A tous égards, ce "case" ne répond pas aux exigences des règles de pratique de cette cour. De plus, la preuve faite de part et d'autre laisse beaucoup à désirer, et l'intimé est maintenant réduit à invoquer des présomptions ou des inductions pour remplacer la preuve positive qu'il aurait dû produire à l'enquête.

Mais voyons les moyens de nullité de l'intimé.

Je dois dire d'abord qu'à mon avis l'intimé n'est nullement propriétaire d'une part indivise du lot n° 266, et cela malgré que l'avocat des appelants, dans sa plaidoirie devant nous, ait exprimé l'opinion qu'il l'était. L'acte d'avril 1879 est un acte d'antichrèse auquel s'appliquent l'article 1967 du code civil ainsi que les règles du gage, et la propriété de la part indivise donnée en gage est restée à Diana O'Connell. Une espèce absolument identique est celle *Eglauch v. Labadie* (1), jugée par feu Sir François Langelier. On peut même se demander si l'antichrèse d'une part indivise produit un effet quelconque avant le partage, question sur laquelle je ne me prononce pas, car, comme je l'ai dit, l'avocat des appelants a admis le droit de propriété de l'intimé même après que je lui eusse signalé l'article 1967, et je me

(1) [1900] Q.R. 21 S.C. 481.

1920

MUNROE

v.

LEFEVRE.

Mignault J.

dispense de discuter une question qui ne se pose pas en vue de l'attitude prise par les appelants.

Le premier moyen de nullité est la fraude. L'honorable juge de première instance a décidé que les défendeurs, depuis un grand nombre d'années, avaient été en possession du lot n° 266, dont ils avaient retiré tous les revenus et acquitté toutes les charges, à part celles pour le paiement desquelles les immeubles n°s 266 et 360 ont été vendus; qu'après des tentatives pour acquérir les intérêts du demandeur ils avaient laissé un certain montant de taxes municipales impayé, évidemment dans le but de laisser vendre cet immeuble et de s'en porter acquéreurs, alors qu'ils étaient eux-mêmes tenus au paiement des taxes comme possesseurs et qu'ils pouvaient arrêter la vente en payant le montant dû comme ils l'ont fait lors de l'adjudication.

Après un examen attentif du dossier, je ne trouve la preuve que d'un seul fait parmi ceux mentionnés par l'honorable juge, la tentative d'acheter les intérêts de l'intimé. Il n'y a rien qui fasse voir que les appelants (je parle de Mde. O'Connell et de son fils maintenant décédé et représenté sur reprise d'instance par sa veuve) étaient en possession du lot n° 266, ni qu'ils en aient retiré les revenus ou acquitté les charges. En supposant que l'intimé était, comme il l'allègue, leur copropriétaire, rien n'obligeait les appelants à payer sa part de taxes. Et quant à la possession, la seule chose qui paraisse, c'est qu'un locataire, le nommé Abraham Giroux, était en possession des lots n°s 266 et 360. Or on n'a pas interrogé Giroux, qui a pu très bien payer les taxes. On a questionné Mde. O'Connell, vieille femme d'environ quatre-vingts ans, mais on n'a rien prouvé par elle, car son fils vaquait à toutes ses affaires et ce fils est mort depuis le 13 janvier 1913.

Il n'y a non plus au dossier aucune preuve directe que les appelants aient laissé les taxes impayées dans le but de faire vendre l'immeuble et de le racheter ensuite. Raisonnant *ex post facto* on peut peut-être dire que les appelants, qui n'ont pas payé les taxes pendant une couple d'années—et on n'a pas prouvé qu'ils les payaient auparavant, c'est une présomption qu'on a voulu tirer du fait que l'intimé ne les a pas payées, mais il n'est pas impossible que Giroux l'ait fait—ont voulu laisser vendre l'immeuble et s'en porter ensuite adjudicataires. En supposant que les appelants aient eu cette intention, il n'en résulte pas nécessairement qu'ils aient voulu frauder l'intimé. Ils étaient propriétaires d'à peu près les deux-tiers indivis des immeubles 266 et 360, l'autre tiers indivis appartenant aux autres héritiers O'Connell. Ils ne devaient pas, dans ces circonstances, la totalité des taxes, et rien ne les obligeait à payer la part de leurs copropriétaires. En supposant qu'ils aient payé toutes les taxes pendant plusieurs années, ils n'étaient certainement pas tenus de continuer indéfiniment de payer pour leurs copropriétaires, et pour l'intimé, s'il était vraiment copropriétaire, surtout quand on ne démontre pas qu'ils recevaient les revenus ou loyers de ces propriétés. Il y avait pour les appelants deux moyens de sortir de cette situation, l'action en partage ou la vente des immeubles pour les taxes, et je suis d'avis qu'on ne peut accuser les appelants de conspiration frauduleuse parce qu'ils ont choisi le second moyen, beaucoup moins coûteux que le premier.

On dit que les appelants auraient dû prévenir l'intimé de cette vente. Le secrétaire-trésorier du conseil de comté a annoncé la vente, tel que l'exigeait le code municipal, et à moins de dire qu'il y avait, pour les appelants, obligation légale de donner un

1920  
MUNROE  
v.  
LEFEVRE.  
Mignault J.

1920

MUNROE

v.

LEFEVRE.

Mignault J.

avis particulier à l'intimé, ce qu'on ne peut prétendre, on ne peut les taxer de fraude parce qu'ils n'ont pas donné cet avis. On a voulu soutenir qu'il y avait eu ici gestion d'affaires pour l'intimé. Rien ne justifie cette assertion, car on n'a pas prouvé qu'il y ait même eu une gestion quelconque. La vérité, c'est qu'il y a eu incurie incroyable de la part de l'intimé qui demeurait à Québec et qui n'est pas allé une fois, dans une quarantaine d'années, visiter cette propriété dont il prétend avoir été copropriétaire, et ne s'est jamais occupé de savoir si les taxes étaient payées. Dans ces circonstances, on ne doit pas écouter l'intimé quand il reproche aux appelants de n'avoir pas payé les taxes pour lui, et qu'il les accuse de conspiration frauduleuse parce qu'ils ont cessé, dit-il, de payer ces taxes, qu'ils ont laissé vendre la propriété et l'ont ensuite rachetée sans l'en avoir prévenu.

Il y a ici, on me permettra de le dire, une confusion d'idées, assez inévitable il est vrai, car on procède de supposition en supposition. On suppose d'abord, et à tort suivant moi, que l'intimé était copropriétaire avec les appelants; le jugement qu'il a obtenu, en 1899, contre Diana O'Connell dans une action purement personnelle, démontre qu'il se considérait créancier et non copropriétaire. Se basant ensuite sur cette prétendue copropriété, on suppose, sans aucune preuve, que les appelants étaient en possession du lot n° 266 et qu'ils en tiraient les revenus. Cela même ne suffit pas, car il faut encore supposer, toujours sans preuve, que ces revenus étaient suffisants pour payer les taxes. Ensuite on dit que le copropriétaire en possession est obligé de prendre soin de la chose commune et qu'il est responsable des fautes qu'il commet dans sa gestion (Baudry-Lacantinerie, *Société*, 3è édition, n° 536). Cela je le concède, mais il ne

s'ensuit pas qu'il soit obligé envers ses copropriétaires d'acquitter les charges et impôts dont la chose est grevée, surtout pour la part incombant à ses copropriétaires. Au contraire, les auteurs enseignent qu'il n'y a, en l'absence d'une convention expresse, aucun lien personnel entre les copropriétaires, aucun mandat tacite entre eux comme entre associés aux termes de l'article 1851 du code civil (Baudry-Lacantinerie, *Société*, no. 539: Fuzier-Herman, vo. *Indivision*, nos 137 et suiv.). S'il n'y a ni lien personnel, ni mandat tacite, il est clair que le copropriétaire en possession ne représente pas ses copropriétaires et qu'il n'est tenu à leur égard d'aucun devoir actif, mais seulement du devoir négatif de ne pas abuser de sa possession et de ne pas s'opposer à ce que ses copropriétaires jouissent avec lui de la chose commune (Fuzier-Herman, *eodem verbo*, nos 73 et 74.) Et quant aux dettes ou charges qui grèvent la chose, chaque copropriétaire est tenu d'en supporter sa part (Fuzier-Herman, nos 97 et 98), et par conséquent l'un d'eux n'est pas obligé de payer pour les autres. Tout ceci est élémentaire et il est également élémentaire de dire qu'il n'y a pas de responsabilité sans obligation, et pas de faute à moins qu'il n'y ait manquement à un devoir. Et si les appelants n'étaient pas tenus de payer les taxes pour l'intimé, s'ils n'étaient pas obligés de lui donner un avis particulier d'une vente annoncée publiquement, et on ne cite aucune autorité exigeant cet avis, il s'ensuit qu'ils ne sont pas en faute à son égard, que la fraude n'existe pas pour la raison qu'aucun droit de l'intimé n'a été violé, et que s'il souffre un préjudice il le souffre par sa propre incurie.

Je conclus donc que l'accusation de fraude n'est pas établie, et il ne faut pas oublier que l'intimé, étant demandeur, avait la charge de cette preuve.

1920  
MUNROB  
v.  
LEFEVRE.  
Mignault J.

1920

MUNROE  
v.  
LEFEVRE.  
Mignault J.

Venons-en maintenant aux formalités de la vente, qui sont celles qu'établissait l'ancien code municipal. Les articles que je citerai sont les articles de ce code. L'intimé attaque cette vente pour cinq raisons.

1. Il n'y a pas eu d'enchères, ni d'ajournement de la vente, et cette vente a été faite en bloc.

Ce moyen a été trouvé bien fondé par la cour supérieure, qui se base sur des définitions données du mot "enchère" par certains répertoires, et sur l'article 1003 C.M. qui veut que la vente soit ajournée si, au moment de la vente, aucune enchère n'est offerte. Ici les appelants avaient offert de payer le montant des taxes et des frais. Aux termes de l'article 1001

quiconque offre alors (au temps fixé pour la vente) de payer le montant des deniers à prélever pour la moindre partie de ce terrain, en devient l'acquéreur, et cette partie du terrain doit lui être adjugée sur le champ par le secrétaire-trésorier, qui vend celle qui convient le mieux à l'intérêt du débiteur.

Il est évident donc que s'il y a eu telle offre, on ne peut dire qu'il n'y a pas eu d'enchère, et l'article 1003 ne s'applique pas. Dans ces circonstances, la vente ne devait pas être ajournée.

On insiste et on dit que la vente des nos 266 et 360 s'est faite en bloc, c'est-à-dire que les deux numéros ont été vendus ensemble et pour un seul prix.

La preuve constate que ces deux lots étaient entrés et évalués ensemble au rôle d'évaluation. Ils paraissent avoir été loués tous les deux au nommé Giroux. Cela étant, j'adopte la réponse à cette objection que donne l'honorable juge-en-chef Lamothe en ces termes:

Il n'y a, dans ce fait, aucune irrégularité fatale. Deux lots de terrain, ayant des numéros de cadastre différents, peuvent être évalués et taxés ensemble s'ils appartiennent à un même propriétaire, s'ils forment une seule exploitation, etc. Ils peuvent être vendus en bloc dans les mêmes cas. Lors de la confection du rôle d'évaluation, on

peut objecter à la réunion de ces deux lots: si aucune objection n'est faite, le rôle d'évaluation ainsi que le rôle de taxation, ne sont pas, par là, frappés de nullité. La saisie se fait conformément au rôle municipal; elle ne peut se faire autrement.

2. La vente a été faite aux débiteurs. L'intimé dit "aux saisis." Il est évident qu'il n'y avait pas de "saisis" ici, car il n'y a eu aucune saisie, et, quand la vente a lieu aux termes des art. 998 et suiv. du code municipal, elle se fait sans qu'il y ait saisie des immeubles assujettis aux taxes.

Il est vrai qu'aux termes de l'article 748 du code de procédure, la partie saisie, si elle est personnellement tenue de la dette, ne peut se porter adjudicataire, mais je suis d'avis que la validité des ventes pour taxes municipales doit être jugée d'après les dispositions du code municipal seulement. Or ce code ne contient pas de dispositions semblables à l'article 748 C.P.C.

Du reste, tout le monde sait qu'il arrive très souvent qu'une personne responsable du paiement des taxes municipales ou d'une partie de ces taxes achète à la vente municipale, son but étant quelquefois de se faire donner un nouveau titre qui, au bout de deux ans sans retrait, la fera considérer comme propriétaire irrévocable (art. 1007 C.M.), et aura l'effet de purger l'immeuble des hypothèques (art. 1013 C.M.). Si maintenant nous déclarions qu'une personne responsable des taxes ne peut acheter à la vente municipale, nous reconnâtrions implicitement l'invalidité d'une quantité considérable de titres qui reposent sur un achat semblable. Je suis d'opinion que ces titres sont valables, et je ne veux d'autre autorité que celle de la loi, car l'art. 1001, que j'ai déjà cité, se sert de l'expression "quiconque" qui évidemment comprend, parmi les personnes qui peuvent enchérir, le débiteur des taxes.

1920  
MUNROE  
v.  
LEFEVRE.  
Mignault J.

1920  
 MUNROE  
 v.  
 LEFEVRE.  
 Mignault J.

On dit qu'alors cette personne achète d'elle-même. Cela n'est pas exact: elle achète de la corporation du comté au nom de qui l'acte de vente est consenti (art. 1009 C.M.). Peu importe qu'elle paie sa dette en même temps que le prix de vente: la faute, si faute il y a, est celle de la loi qui ne veut pas que le prix d'adjudication dépasse le montant des deniers à prélever y compris les frais. Pour cette raison, on ne peut se plaindre que la vente se soit faite à vil prix, car le prix de vente ne peut excéder le chiffre des taxes et des frais encourus. Voy. l'art. 1001 C.M.

L'intimé cite des autorités anglaises et américaines sur cette question. Je crois qu'il suffit de nous en tenir aux articles du code qui sont suffisamment explicites pour nous guider en cette matière.

3. Il n'y a pas eu de discussion préalable des meubles des appelants, les débiteurs.

Je réponds que la saisie et la vente des meubles du débiteur, facultatives aux termes de l'article 962 C.M., n'est pas une condition préalable de la vente des immeubles pour les taxes qui les grèvent en vertu des art. 998 et suivants du code municipal.

4. Les appelants, débiteurs des taxes, en payant le prix d'adjudication, se trouvent avoir payé leur propre dette, et ne peuvent ainsi changer le titre qu'ils avaient aux lots nos 266 et 360.

J'ai répondu à cette objection en discutant le deuxième moyen de nullité de l'intimé.

5. La vente a été faite *super non domino et non possidente* et est partant nulle.

La preuve constate qu'en 1896 les numéros 266 et 360 étaient entrés au rôle d'évaluation au nom de Dame Veuve John O'Connell. En 1899 l'entrée est "Succession Dame Veuve John O'Connell." En 1902

c'est "Succession Veuve John O'Connell." En 1905 on met "Succession John O'Connell." En 1908, après l'adjudication mais avant l'acte de vente, on lit: "Dame Mary S. O'Connell et Mr. W. G. O'Connell."

1920  
MUNROE  
2.  
LEFEVRE.  
Mignault J.

Avant de discuter cette objection il vaut mieux rendre compte des dispositions principales du code municipal se rapportant tant au rôle d'évaluation qu'à la vente des terrains pour taxes.

Le code municipal, art. 718, exige qu'on entre au rôle d'évaluation, les noms, prénoms et qualité des propriétaires de biens imposables quand ils sont connus. Aux termes de l'article 723 si le propriétaire d'un terrain est inconnu, les estimateurs mettent le mot "inconnu" dans la colonne des noms des propriétaires, en regard de la désignation de ce terrain. Le rôle d'évaluation est examiné par le conseil, et toute personne peut se plaindre des entrées y faites, et le conseil peut corriger les noms des personnes qui y sont inscrites (art. 734, 735). Ce rôle sert de base au rôle de perception qui indique, entre autres mentions, les noms et état de chaque propriétaire contribuable inscrit au rôle d'évaluation, ou le mot "inconnu" si le propriétaire est inconnu (art. 955.)

Maintenant, quant à la vente d'immeubles pour taxes, le secrétaire-trésorier du conseil local, sur l'ordre du conseil, doit, avant le 20 décembre de chaque année, transmettre au bureau du conseil de comté une liste des personnes endettées pour des taxes municipales ou scolaires, avec la désignation des terrains imposés et le montant des taxes qui les affectent (art. 373). Ces renseignements reçus, le secrétaire-trésorier du conseil de comté doit préparer, avant le 8 janvier de chaque année, une liste donnant

1920  
 MUNROE  
 v.  
 LEFEVRE.  
 Mignault J.

la désignation de tous les terrains situés dans la municipalité du comté à raison desquels il est dû des taxes municipales ou scolaires, avec les noms des propriétaires tels qu'indiqués au rôle d'évaluation, et en regard des terrains le montant des taxes qui les affectent. Cette liste est accompagnée d'un avis public annonçant que ces terrains seront vendus à l'enchère publique au lieu où le conseil de comté tient ses sessions, le premier mercredi de mars suivant à dix heures du matin, à défaut de paiement des taxes et des frais encourus (art. 998). La liste et l'avis doivent être publiés en la manière ordinaire et, de plus, deux fois dans la Gazette Officielle et dans un ou plusieurs "papiers-nouvelles," dans le cours du mois de janvier (art. 999). Au temps fixé pour la vente, le secrétaire-trésorier du conseil de comté vend ces terrains après avoir fait connaître le montant à prélever sur chacun d'eux, y compris la part de frais encourus pour la vente (art. 1000). Puis l'article 1001 indique la manière de faire cette vente; je le cite encore textuellement à cause de son importance dans cette cause:

Quiconque offre alors de payer le montant des deniers à prélever, y compris les frais, pour la moindre partie de ce terrain, en devient l'acquéreur, et cette partie du terrain doit lui être adjudgée sur le champ par le secrétaire-trésorier, qui vend celle qui convient le mieux à l'intérêt du débiteur.

Sur paiement, par l'adjudicataire, du montant de son acquisition, le secrétaire-trésorier constate les particularités de la vente dans un certificat fait en double sous sa signature, et en remet un duplicata à l'adjudicataire. Le deuxième alinéa de l'article 1004 dont je viens de transcrire le premier alinéa, ajoute:

L'adjudicataire est dès lors saisi de la propriété du terrain adjudgé et peut en prendre possession, sujet au retrait qui peut en être fait dans les deux années suivantes, et aux rentes foncières constituées.

Citons aussi l'article 1007:

Si, dans les deux années qui suivent le jour de l'adjudication, le terrain adjugé n'a pas été racheté ou retrait d'après les dispositions du chapitre suivant, l'adjudicataire en demeure propriétaire irrévocable.

1920  
MUNROE  
v.  
LEFEVRE.  
Mignault J.

L'adjudicataire a droit alors à un acte de vente du terrain, qui lui est consenti par la corporation du comté. Ajoutons que la vente transfère à l'adjudicataire tous les droits du propriétaire primitif et, sauf certaines exceptions, purge tous les privilèges et hypothèques dont le terrain peut être grevé (art. 1013). Enfin l'action pour faire annuler une vente de terrain faite en vertu de ces dispositions, ou le droit d'en invoquer l'illégalité, se prescrivent par deux ans à compter de la date de l'adjudication (art. 1015).

Quand la vente en question a été faite les immeubles étaient entrés au rôle d'évaluation au nom de la succession John O'Connell. Ces biens venaient de la succession James O'Connell, de sorte qu'il y avait erreur de prénom. Cette erreur cependant ne pouvait tromper personne, l'intimé moins que tout autre, et ce qui me paraît décisif c'est que personne, ni l'intimé, ni aucun autre intéressé, n'a demandé la correction du rôle d'évaluation. L'intimé—s'il était vraiment copropriétaire, et je ne puis lui reconnaître cette qualité—aurait pu faire insérer son nom au rôle d'évaluation. Il n'en a eu aucun souci préférant sans doute faire payer les taxes municipales par d'autres. Je suis donc d'opinion que l'intimé est mal fondé à dire, à cause de l'entrée des terrains au nom de la succession John O'Connell, que la vente s'est faite *super non domino*.

Les formalités exigées par le code municipal pour la vente des terrains pour taxes municipales paraissent avoir été suivies. Les annonces ont été faites dans la Gazette Officielle ainsi qu'à la porte de l'église de la

1920

MUNROB  
v.  
LEFEVRE.

Mignault J.

paroisse de Sainte-Foy. Je ne trouve pas au dossier la preuve de l'annonce dans un "papier-nouvelles" au désir de l'art. 999, mais l'intimé ne s'est pas plaint devant nous qu'elle n'ait pas été faite, et la présomption est qu'elle a dû être publiée: *omnia præsumentur rite et solemniter facta donec probetur in contrarium*. Du reste, l'article 1015 empêcherait l'intimé de s'en plaindre maintenant. Je trouve que le secrétaire-trésorier s'est littéralement conformé à l'article 1001 en faisant l'adjudication. Il explique son mode de procéder en ces termes:

Q. Vous rappelez-vous de la façon dont la vente a été conduite? Est-ce qu'elle a été conduite comme vous dites là? Comment avez-vous demandé?

R. Je mets la propriété, d'abord, à l'enchère et je demande qui offre de payer le montant des taxes et des frais pour la propriété. Le premier prêt-à-dit; Je la prends pour le montant des taxes et des frais. Je demande s'il y a d'autres enchérisseurs. S'il y en a qui me disent; Il n'y en a pas, je l'adjuge. C'est de même que ça s'est fait là.

Q. Comment demandez-vous l'enchère?

R. C'est-à-dire, supposons qu'il y en a deux pour acheter. Une première fois, il dit; Je la prends pour le montant des taxes et des frais. Un autre, par derrière vous, peut dire; Je la prends pour les trois quarts, ou le huitième, pour le même montant.

Q. C'est de même qu'elle a été mise à l'enchère?

R. Sans doute, c'est de même.

On ne peut mieux se conformer aux exigences du code municipal. Le secrétaire-trésorier n'a pas le droit de recevoir plus que le montant des taxes et des frais. Les surenchères se font, si je puis m'exprimer ainsi, en moins prenant, c'est-à-dire, la somme offerte restant invariable, le surenchérisseur prend moins de terrain pour le même montant que le premier enchérisseur, et ainsi de suite. S'il n'y a qu'un seul enchérisseur, il prend le terrain ou la partie qu'il indique dans son enchère pour le montant des taxes et des frais encourus. Que les tiers puissent en souffrir, c'est possible, mais ils peuvent surenchérir de la manière

que j'ai indiquée, et s'ils sont créanciers hypothécaires ils ont droit de recevoir un avis du registrateur s'ils ont pris la précaution de faire inscrire leur nom dans le livre d'adresses de ce dernier (art. 2161 (i) code civil). En tout cas, la seule question qui doit nous occuper ici, ce ne sont pas les inconvénients qui peuvent résulter de la loi, mais uniquement celle de savoir si on s'est conformé à la loi. Je ne puis répondre à cette question autrement que dans l'affirmative. J'ajoute que si l'intimé souffre un préjudice, il ne peut s'en prendre qu'à son incroyable incurie. *Vigilantibus non dormientibus scripta est lex.*

Les objections de l'intimé me paraissent donc toutes mal fondées et, par conséquent, l'appel doit être accordé et l'action de l'intimé renvoyée avec dépens de toutes les cours, moins toutefois, pour les raisons données plus haut, les frais d'impression du "case."

*Appeal allowed with costs.*

Solicitors for the appellants: *Taschereau, Roy, Cannon,  
Parent & Casgrain.*

Solicitors for the respondent: *Robitaille & Fafard.*

---

1920  
MUNROE  
v.  
LEPEVRE.  
Mignault J.