

1891 THE HON. ALEX. LACOSTE *et al.*, *ès* } APPELLANTS;  
 \*May 22. *qual.* (PLAINTIFFS)..... }  
 1892  
 \*April 4. DAME ANNA MARIA WILSON *et al.* } RESPONDENTS.  
 (DEFENDANTS)..... }

AND

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

*Gift inter vivos — Subsequent deed — Giving in payment — Registration*  
 —Arts. 806, 1592 C. C.

The parties to a gift *inter vivos* of certain real estate with warranty by the donor did not register it, but by a subsequent deed which was registered changed its nature from an apparently gratuitous donation to a deed of giving in payment (*dation en paiement*).

In an action brought by the testamentary executors of the donor to set aside the donation for want of registration :

*Held*, affirming the judgment of the court below, that the forfeiture under art. 806 C. C. resulting from neglect to register applies only to gratuitous donations, and as the deed in this case was in effect the giving of a thing in payment (*dation en paiement*) with warranty, which under article 1592 is equivalent to sale, the testamentary executors of the donor had no right of action against the donee based on the absence of registration of the original deed of gift *inter vivos*.

APPEAL from a judgment of the Court of Queen's Bench for Lower Canada (appeal side) (1) reversing the judgment of the Superior Court for Lower Canada, district of Montreal.

The appellants as executors and administrators of the estate of the Hon. Chas. Wilson brought an action against the respondents to have a certain deed of donation executed on the 7th of July, 1872, before Norman-deau, N.P., by which the donor gave and made over to

\* PRESENT—Sir W. J. Ritchie C.J., and Strong, Fournier, Taschereau and Patterson JJ.

the respondent Anna Maria Wilson the usufruct and enjoyment of certain immovable property in Montreal, with a clause of substitution in favour of the children of the donee, set aside and declared null and void for want of registration.

1891  
 LACOSTE  
 v.  
 WILSON.  
 —

To this action the respondent pleaded that by a subsequent deed of renunciation on 26th June, 1875, executed before Normandeau, N.P., the respondent Anna Wilson gave the Hon. Chas. Wilson a final receipt and acquittance of \$2,000 and interest which was due to her by the said Hon. Chas. Wilson by virtue of her marriage contract dated 4th July, 1859, declaring that the receipt was given in consideration of the donation above mentioned, and that this donation was thereby changed in its nature from a gratuitous donation into a contract of giving in payment (*dation en paiement*) which deed was registered; and also a plea of compensation by moneys due to her under the will. The parties agreed to submit the case on the merits, viz., whether on the documentary evidence filed in the case the plaintiffs were entitled to succeed.

*Lajoie* for appellant relied on the following points of argument:—

1st. Article 806 of the Civil Code applies to all donations and not only to those which are gratuitous or remuneratory. Pothier, Donations (1); Laurent (2); Dalloz, vo. Dispositions entre vif (3).

2nd. The donation of the seventh of June, 1872, was not converted into a contract of giving in payment. Championnière & Rigaud (4).

3rd. The registration of the deed of renunciation of the 26th of July, 1875, does not meet the requirements

(1) Art. 3, par. 1, p. 471.

(2) 12 vol. No. 334,340.

(3) No. 1291-1293.

(4) 3 vol. No. 2259.

1891  
 LACOSTE  
 v.  
 WILSON.

of the law concerning the registration of donations. Pothier, Donations (1); Merlin, Vo. Donation (2).

4th. Respondent has not the right to demand interest on the sum of \$1,800 which she claims was due her for interest on the 26th of July, 1875.

5th. Respondent has not shown that she had any right to a larger sum than that which she admits was paid her by appellants for her under legacy the will of the Hon. Chs. Wilson; arts. 760, 1069 C.C.; Dalloz (3).

6th. Appellants have shown that they have a sufficient interest to bring the present action.

*Geoffrion* Q.C. relied on the following propositions in support of the judgment appealed from:—

1st. That the deed of the 7th June, 1872, was a donation under an onerous title and did not require enregistration to render it valid.

2nd. That the enregistration of the deed of the 26th July, 1875, covered the default of enregistration of the first deed of donation; and

3rd. That if this donation is not held to be a donation under onerous title then it becomes by the deed of the 26th July, 1875, a giving in payment, *dation en paiement*, a sale, and as between the parties it was made with warranty; even if not registered it was a valid transaction and could not be set aside by the testamentary executors of the person giving.

Sir W. J. RICHIE C.J.—The judgment of the Court of Queen's Bench in this case seems to me entirely reasonable. I think the appeal should be dismissed.

STRONG J.—I am also of opinion that this appeal should be dismissed for the reasons to be given by my brother Taschereau.

(1) 8 Pothier Ed. by Bugnet No. 107. (2) Par. 2.  
 (3) Vo. Obligation, No. 1099.

FOURNIER J.—Les appelants sont les exécuteurs testamentaires et administrateurs de la succession de feu l'hon. Chs. Wilson.

1892  
 LACOSTE  
 v.  
 WILSON.  
 Fournier J.

Leur action a pour but de faire déclarer nul un acte de donation en date du 7 juin 1872, passé par-devant Normandeau, N.P., consenti par le dit hon. Chs. Wilson, en faveur d'Anna Maria Wilson, épouse de Louis Masson, écr, pour défaut d'enregistrement. Par cet acte le dit hon. Chs. Wilson a donné à la dite intimée l'usufruit d'un certain immeuble y décrit comme partie du lot 1312 du quartier St-Antoine, de la cité de Montréal.

Cet acte contient une substitution de l'immeuble en question en faveur des enfants de l'intimée et à défaut d'enfants, l'intimée a droit de disposer du dit immeuble par testament en faveur d'un ou de plusieurs parents du donateur; dans le cas où l'intimée ne disposerait pas par testament de l'immeuble en question, le dit immeuble doit faire retour à la succession du donateur.

Ce contrat n'ayant pas été enregistré suivant la loi, les légataires du donataire prétendent qu'ils sont saisis de la propriété en question.

L'intimée en est demeurée en possession depuis le 4 mai 1877, date de la mort de l'hon. Chs. Wilson, et en a toujours retiré les revenus se montant à \$600.00 par année.

Un des appelants, G. W. Mount, a été nommé curateur à la substitution créée par l'acte de donation ci-dessus cité.

Les appelants concluent à l'annulation de l'acte de donation du 7 juin 1872 du dit immeuble, à ce qu'ils en soient mis en possession et l'intimée condamnée à leur rendre compte des frais et revenus.

L'intimée a répondu à cette action qu'elle avait un autre titre à cet immeuble que l'acte de donation du 7 juin 1872. Que bien qu'il apparaisse par cet acte que la donation était gratuite, elle était au contraire faite à

1892  
 LACOSTE  
 v.  
 WILSON.  
 Fournier J.

titre onéreux et constituait de fait une dation en paiement, ainsi qu'il fut plus tard déclaré dans un acte entre l'intimée et feu l'hon. Chs. Wilson, en date du 26 juillet 1875, en la manière suivante :

That whereas by the marriage contract between the said Louis Mas-son and the said Anna Maria Wilson, bearing date and executed before J. Belle and colleague, notaries, the fourth of July, eighteen hundred and fifty-nine, the said honourable Charles Wilson agreed and bound himself to pay to the said Anna Maria Wilson the sum of five hundred pounds equal to two thousand dollars as more amply set forth in the said marriage contract.

That, whereas by a deed of donation bearing date and executed before P. E. Normandeau, the undersigned notary, on the seventh of June, eighteen hundred and seventy-two, the said honourable Charles Wilson granted to the said Anna Maria Wilson a greater amount than the sum promised on the marriage contract *with the view and intention of compensating* the said Anna Maria Wilson *for her said claim* under the marriage contract ; in consequence of which donation she has agreed to discharge the said Hon. Charles Wilson of the said marriage contract.

Wherefore the said Anna Maria Wilson authorized as aforesaid as well for herself, as for the children that may be born from her present marriage did and doth hereby renounce in favour of the said Hon. Chs. Wilson to the said claim of two thousand dollars under the said marriage contract and *to all interest accrued.*

On voit que par cet acte, l'intimée a donné quittance et décharge à l'honorable Charles Wilson, de la réclamation qu'elle avait contre lui en vertu de son contrat de mariage. Si cette déclaration n'a pas l'effet de faire considérer l'acte de donation comme ayant été fait à titre onéreux, l'intimée allègue que l'acte du 26 juillet 1875 doit être considéré à tout événement comme une dation en paiement, que cet acte ayant été enregistré le 15 novembre 1875, est valable et doit être considéré comme complétant l'acte du 7 juin 1872.

L'intimée a produit un plaidoyer subsidiaire, pour le cas où son premier plaidoyer ne serait pas maintenu, invoquant la compensation au montant de \$7,274.14, a elle dû d'après un état produit.

Ce montant est plus que suffisant pour compenser la somme de \$3,410, montant des profits et revenus de l'immeuble donné, après déduction faite des \$3,000, ci-dessus mentionné pour la dette due à Madame Wilson (l'intimée,) avec intérêt jusqu'à la date du 26 juillet 1875, en vertu de son contrat de mariage, laquelle doit nécessairement revivre si la donation est annulée.

1892  
 LACOSTE  
 v.  
 WILSON.  
 Fournier J.

Cette somme de \$7,274.64 est la balance due à l'intimée en vertu du testament de feu l'honorable Charles Wilson, savoir : \$1,600 à dater de sa mort, jusqu'à celle de son époux, faisant un total de \$2,000, sur lequel elle n'a reçu que \$525.26, laissant en sa faveur une balance de \$1,274.54. Plus la somme de \$5,000 par année à compter de la mort de Madame Wilson le 7 février 1879, faisant un total de \$37,500 sur lequel elle n'a reçu que \$31,500, laissant une balance de \$6,000 qui, ajoutée à la balance ci-dessus, forme la somme de \$7,274.64.

L'intimée a aussi fait un plaidoyer réclamant les dépenses et améliorations faites sur l'immeuble donné, ce plaidoyer a été réservé du consentement des parties pour n'y être procédé ultérieurement que dans le cas où l'intimée serait condamnée à donner l'immeuble réclamé, pour être alors référée à des experts.

Les prétentions des appelants ont été admises par le jugement de la cour Supérieure qui a été infirmé par celui de la cour du Banc de la Reine dont il y a présentement appel à cette cour.

La question à décider est de savoir quel doit être l'effet de l'acte du 26 juillet 1875 sur la donation du 7 juin 1872. A-t-il pu remédier au défaut d'enregistrement de cette donation et ne comporte-t-il pas en lui-même une confirmation de la dite donation et n'est-il pas dans tous les cas une dation en paiement du même immeuble par le dit Chs. Wilson à l'intimée, à laquelle il devait la somme de \$3,800, en vertu du contrat de mariage de cette dernière ?

1892

LACOSTE  
v.  
WILSON.  
Fournier J.

Il est vrai que la donation entre vifs devient nulle faute d'enregistrement du vivant du donateur. Mais pendant la vie de celui-ci, n'était-il pas libre aux parties de changer la nature de l'acte du 7 janvier 1872 ? En apparence c'était une donation gratuite, mais les parties qui étaient alors toutes en état de contracter librement, n'avaient-elles pas le droit d'annuler ou de modifier cette donation qui était encore dans toute sa force, quoique non enregistrée, et d'en faire un tout autre acte ? C'est ce qu'elles ont fait par l'acte du 26 juillet 1875.

Comme on l'a vu plus haut par la citation d'un extrait du dit acte du 26 juillet 1875, le dit honorable Chs. Wilson se reconnaissait débiteur de l'intimée pour la somme de \$2,000 qu'il avait promis lui payer par son contrat de mariage du 4 juillet 1879. La dite somme se montait alors avec l'intérêt à \$3,800.

Les dites parties déclaraient et reconnaissaient en même temps par le dit acte et par la donation faite devant Normandeau, N. P., le 7 juin 1872, que le dit Chs. Wilson avait accordé à la dite intimée un montant beaucoup plus considérable que celui de la réclamation qu'elle avait contre lui en vertu de son contrat de mariage et qu'en conséquence de cette donation la dite intimée était convenue d'acquitter le dit Chs. Wilson de la somme qu'il lui devait par son contrat de mariage. En conséquence, avec l'autorisation de son mari, la dite intimée renonça, tant pour elle-même que pour ses enfants qui pourraient naître de son mariage, à la réclamation de \$2,000 qu'elle avait contre le dit Chs. Wilson, par son contrat de mariage, ainsi qu'à l'intérêt échu.

Il résulte clairement de cette citation que l'intention du testateur, au temps de la donation, était d'obtenir une décharge de l'obligation de payer à l'intimée les \$3,800, qu'il lui devait par son contrat de mariage.

Cette déclaration des parties est une preuve suffisante de leur intention de faire une donation onéreuse. Rien dans cette cause ne la contredit, et s'il en eût été besoin on aurait encore pu en faire la preuve par l'interrogatoire de l'intimée.

1892  
 LACOSTE  
 v.  
 WILSON.  
 Fournier J.

Lors de cette déclaration les choses étant encore entières entre les parties, et les tiers n'ayant non plus acquis aucun droit quelconque contre l'immeuble donné, il n'y avait aucun obstacle contre la validité de l'acte qui la contient.

La déchéance résultant du défaut d'enregistrement prononcée par l'art. 806 C.C. étant de droit étroit ne s'applique qu'aux donations gratuites et rémunératoires. L'acte de donation ayant été modifié quand il était encore loisible aux parties de le faire, et qu'au lieu d'une donation gratuite il est prouvé que les parties avaient l'intention et que de fait, elles en ont fait un acte de dation en paiement par l'acte du 26 juillet 1875, la question d'enregistrement ne peut plus affecter la transaction des parties que comme dation en paiement. D'après l'art. 1592 C.C., la dation d'une chose en paiement équivaut à vente et rend celui qui la donne ainsi sujet à la même garantie. La nécessité d'enregistrer un acte de vente ou dation en paiement n'existe que vis-à-vis des tiers acquéreurs et des créanciers; elle n'existe pas vis-à-vis du vendeur, de ses héritiers ou légataires qui sont garants de la vente et de la dation en paiement. La question d'enregistrement dans les circonstances de cette cause ne pouvant être soulevée que par les héritiers ou légataires de feu l'hon. Chs. Wilson qui, comme tels, sont les garants de la dation en paiement, il est clair qu'ils n'ont aucun droit de s'en prévaloir. Mais indépendamment de ce fait il est prouvé que l'acte du 26 juillet 1875 a été dûment enregistré du vivant des parties contractantes, ce qui met fin à toute difficulté à ce sujet. Sans entrer dans l'examen des

1892  
 LACOSTE  
 v.  
 WILSON.

autres défenses de l'intimée, je suis d'avis que ces prétentions au sujet de l'acte 26 juillet 1875 sont bien fondées et l'appel doit être renvoyé avec dépens.

Fournier J.

TASCHEREAU J.—Par le contrat de mariage de l'intimée avec L. H. Masson, en date du 4 juillet 1859, son père Charles Wilson, partie à l'acte, lui fit donation de la somme de \$2,000 qu'il promet lui payer sous un an avec intérêt.

Plus tard par acte de donation, en date du 7 juin 1872, le dit Charles Wilson fit donation à l'intimée de l'usufruit viager d'un certain immeuble.

Cet acte ne fût pas enregistré du vivant du donateur, et sur ce défaut d'enregistrement, les demandeurs en qualité d'héritiers fiduciaires et d'exécuteurs testamentaires du dit feu Charles Wilson, décédé le 4 mai 1877, en demandent la résiliation par leur présente action. Les parties sont convenues de traiter l'action comme si elle eût été prise en 1877, immédiatement après la mort du dit Charles Wilson.

La défenderesse intimée répond à cette action que bien qu'en apparence, l'acte de donation en question soit une donation gratuite, qui, faute d'enregistrement, serait peut-être nulle, cependant, en réalité, elle n'était qu'une dation en paiement, tel que ce fait fut plus tard constaté entre elle et le donateur, par acte du 26 juillet 1875, que ce dernier acte fut dûment enregistré le 15 novembre 1875, et que c'est en vertu d'icelui qu'elle a continué à jouir et jouit encore du dit immeuble.

Une simple référence à cet acte démontre que le plaidoyer de l'intimée est bien fondé, tel que l'a jugé la cour dont est appel.

Les parties y déclarent que la donation du 7 juin 1872, fut faite "with the view and intention of compensating the said Anna Maria Wilson for her claim under her marriage contract, that is to say, her claim

“ against her father to the sum of \$2,000 with interest  
 “ from the 4th July, 1860,” et en conséquence la dite  
 intimée donna quittance pleine et entière à son père  
 de la dite somme.

Je ne lis pas cet acte comme apportant, entre les  
 parties, aucun changement à l'acte de donation de 1872,  
 mais simplement comme déclarant entre elles, ce  
 qu'elles avaient bien le droit de faire, quels avaient été  
 dès son origine, son caractère, le but des parties et leurs  
 motifs pour son exécution. Le fait qu'en 1875 comme  
 en 1872, ils aient appelé cette cession une donation n'en  
 change pas le caractère. C'est bien de fait une donation  
 mais une donation en paiement. Ceci posé, comme  
 fait, il en résulte comme conséquence légale que le  
 titre de Charles Wilson à l'intimée équivaut à une  
 vente, art. 1592 C. C., et que, par conséquent, une  
 vente n'étant pas nulle entre les parties par défaut  
 d'enregistrement, l'action des demandeurs doit être  
 déboutée. Il m'est inutile d'ajouter qu'ils n'ont pas  
 qualités pour attaquer l'intimée. Ils sont ses garants,  
 aux lieu et place de Charles Wilson, son vendeur.  
 L'article 806 C.C. qui donne aux représentants légaux  
 d'un donateur le droit d'invoquer le défaut d'enregist-  
 rement ne s'applique qu'aux donations gratuites, et  
 sans garantie de la part du donateur. Si leur auteur  
 était garant, ils le sont eux-mêmes.

Les demandeurs ont dit :

Si cette donation est devenue par l'acte de 1875 une dation en paie-  
 ment, ce ne peut être que pour une faible partie ; car la propriété  
 cédée vaut de beaucoup plus que les \$2,000 et intérêts que devait  
 Charles Wilson à l'intimée ; or pour cet excédent, le titre de l'intimée  
 ne repose donc que sur une donation gratuite ; or faute d'enregistre-  
 ment, cette donation est nulle, et l'article 806 du code civil nous  
 donne le droit d'invoquer cette nullité.

Cette objection m'a paru sérieuse. Mais après l'avoir  
 bien pesée, j'en suis venu à la conclusion qu'elle ne  
 peut prévaloir.

1892

LACOSTE

v.

WILSON.

Taschereau

J.

D'abord, ces actes de 1872 et 1875 doivent être, entre les parties, pris comme un seul et même acte ; et c'est une dation en paiement équivalant à une vente, je l'ai dit, que constitue l'acte de 1872.

Je ne vois pas comment on peut le scinder de manière à y appliquer la règle de droit étroit sur l'enregistrement particulier aux donations, même si, pour partie, il n'est qu'une donation. Si cet acte au lieu de prendre la forme d'une donation, eut eu la forme de ce que les parties ont plus tard déclaré qu'il était, une dation en paiement, les appelants auraient-ils pu en demander la nullité faute d'enregistrement, la seule base de leur présente action ? Je ne le crois pas. Ce n'est pas là l'action qu'ils auraient eu, même dans le cas où ils en auraient eu une quelconque. Charles Wilson lui-même n'aurait pu se prévaloir de la simulation d'une partie de cet acte, et les appelants n'ont pas plus que lui, le droit de le faire, Bédarride Dol et fraude (1). Et puis, comme le remarque bien le jugement dont est appel, la différence de valeur entre l'immeuble donné et la dette qu'a payée Charles Wilson en le donnant n'est pas une cause suffisante pour le faire annuler. Elle ne l'aurait pas été non plus pour Charles Wilson lui-même ; elle ne peut donc non plus l'être pour les appelants qui le représentent. Ce n'est pas là d'ailleurs l'action des appelants ou la contestation liée entre eux et l'intimée.

J'ai déjà remarqué que l'acte du 26 juillet 1875 dont les demandeurs, il ne faut pas l'oublier, n'ont pas demandé l'annulation, a été dûment enregistré du vivant de Charles Wilson. Les vices qui peuvent se trouver dans cet enregistrement, en supposant l'enregistrement nécessaire, ne me paraissent pas pouvoir être invoqués par les parties mêmes à l'acte, quelles que soient les conséquences qui en résulteraient vis-à-vis de tiers intéressés. Or, je le répète, les appelants sont aux lieu

(1) 3 vol. Nos. 1260 et seq.

et place de Charles Wilson, et l'article 806 C. C. ne peut être appliqué qu'aux donations sans garantie. Or, ceci n'est pas, je le répète, une donation pure et simple, mais une donation en paiement, équivalente à une vente.

Je suis d'avis que sur la contestation telle que liée dans l'instance entre les appelants et l'intimée, leur action doit être déboutée, en supposant même, ce qui me paraît très douteux, que, comme exécuteurs testamentaires, une action de cette nature leur compète.

Appel rejeté avec dépens.

PATTERSON J. concurred.

*Appeal dismissed with costs.*

Solicitors for appellants: *Lacoste, Bisailon, Brosseau & Lajoie.*

Solicitors for respondents: *Geoffrion, Dorion & Allan.*

1892  
 LACOSTE  
 v.  
 WILSON.  
 —  
 Taschereau  
 J.  
 —