

ALEXANDER GRANT (PETITIONER).....APPELLANT; 1891
 AND *Nov. 6.
 HER MAJESTY THE QUEEN (DE- } 1892
 FENDANT)..... } RESPONDENT. *April 4.
 ON APPEAL FROM THE COURT OF QUEEN'S BENCH FOR
 LOWER CANADA (APPEAL SIDE).

*Petition of right (P. Q.)—R. S. Q., art. 5976. Sale of timber limits—
 Licenses—Plan—Description—Damages—Art. 992 C. C.—Practice—
 Title of cause.*

Where the holder of a timber license does not verify the correctness of the official description of the lands to be covered by the license before it issues, and after its issue works on lands and makes improvements on a branch of a river which he believed formed part of his limits, but was subsequently ascertained by survey to from part of adjoining limits, he cannot recover from the Crown for losses sustained by acting on an understanding derived from a plan furnished by the Crown prior to the sale. Fournier J. dissenting.

Per Patterson J. The licensee's remedy would be by action to cancel the license under art. 992 C. C. with a claim for compensation for moneys expended.

In this case the action was instituted against the Government of the province of Quebec, but when the case came up for hearing on the appeal to the Supreme Court, the court ordered that the name of Her Majesty the Queen be substituted for that of the Government of the province of Quebec.

APPEAL from a judgment of the Court of Queen's Bench for Lower Canada (appeal side) confirming the judgment of the Superior Court, by which judgment the petition of the said appellant was dismissed with costs.

The petition of the appellant was made under section 5976 of the Revised Statutes of Québec, and was

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

1891
 GRANT
 v.
 THE
 QUEEN.

granted by the Lieutenant Governor of the province of Quebec in accordance with article 886*d*. C. C. P. amended.

The circumstances which gave rise to the litigation are briefly as follows :—

On the 15th August, 1880, the Commissioner of Crown Lands for the province of Quebec advertised in the public newspapers that he would sell at public auction on the 15th October following, 1880, certain timber limits in conformity with the Provincial Act, 36 Vic., ch. 9.

Among the limits mentioned in the said public notice was the following : “ Rimouski Agency, Limit River St. Pierre, 26 square miles.” The following also formed part of said public notice : “ Plans exhibiting these timber limits will be open for inspection at the Department of Crown Lands in this city (Quebec) and at the agent’s office for these localities from this day (14th August, 1880) to the day of sale.” This notice was signed by Mr. E. E. Taché, Assistant Commissioner of Crown Lands. On the said 15th October, 1880, the said timber limits were adjudged to Messrs. King & Bros., they being the highest bidders.

A plan of these limits was exhibited at the Crown Lands Department offices, which previous to the sale was inspected and examined by the subsequent purchasers, Messrs. King & Bros. This plan showed that the River St. Pierre traversed the 3rd and 4th ranges of the township of Awantjish.

The following license was subsequently issued :—

DESCRIPTION OF LIMIT NO. 56.

N. B.—To be dated and signed by the agent.

RIVER ST. PIERRE.

To commence from the rear line of the Seigniorship of Lake Metapedia, to extend thence up the River St. Pierre a distance of six and a half miles measured on a due south-west course, and to include in breadth

the first, second, third and fourth ranges of the township of Awantjish. The said timber limit being bounded to the north-east by the line of Seignior of Lake Metapedia, to the south-west by the township of Cabot, and to the south-east by the line between the fourth and fifth ranges of Awantjish Township, containing an area of twenty-six and half square miles, more or less.

Crown Timber Office,

Rimouski, 2nd December, 1880.

GEO. SYLVAIN,

Cr. Tr. Agt.

1891

 GRANT
 v.
 THE
 QUEEN.
 —

On the 24th November following (1881) these limits were transferred by King & Brothers to the present petitioner, Mr. Grant. This transfer was duly accepted by the Crown Lands Department and a new license in similar terms was issued to Mr. Grant signed by the said Crown Timber Agent and dated 6th December, 1881.

In the year 1885, Messrs. Martin & Lebel acquired by public auction from the Government of the province of Quebec, the remainder of the said township of Awantjish, namely the fifth, sixth and seventh ranges of the said township. A survey was then caused to be made by Messrs. Martin & Lebel to ascertain the dividing line between the fourth and fifth ranges of the said township, that is the line dividing the limits of Mr. Grant from those of Messrs. Martin & Lebel. Mr. John Hill was the surveyor employed. From his survey it was ascertained that the principal branch of this river St. Pierre did not run through the third and fourth ranges of this township, but that it ran through and across the fifth range, namely, through the limits that had been subsequently purchased by Messrs. Martin & Lebel. In the interval the appellant, viz., for four years, from 1881 to 1885, carried on successful lumbering operations on this branch of the river, when Messrs. Martin & Lebel seized a large quantity of timber that Mr. Grant had cut near this river on the fifth range and appellant was obliged to pay \$5,000 for its release.

1891
GRANT
v.
THE
QUEEN.

Thereupon the appellant brought a petition of right claiming \$10,000 damages.

The respondent pleaded: that the Rivière St. Pierre limit was described in the license according to the notice published in the *Official Gazette*, and according to the deposited plan; King Brothers never made any complaint about their license; in virtue of the rules of the department, the purchaser must verify the correctness of the official description before the issuing of the license; the bounds of the Rivière St. Pierre limit are visible and were so at the time of the sale; and the Crown has always been ready to refund any money unduly exacted by the agents of the Lands Department.

Issue being joined the evidence taken at the trial showed that the River St. Pierre has two branches, one running through the Grant limit with almost no current, and the other, wider and deeper, more suitable for lumbering operations, running through the Martin & Lebel limit.

The Superior Court whose judgment was affirmed by the Court of Queen's Bench for Lower Canada (appeal side) dismissed the petition, holding that the principal branch of the river flowed through the limit granted to the appellant, and that it had been correctly described.

When the case first came before the Supreme Court it was objected that the defendant being styled the Government of the province of Quebec, no judgment could be entered against the Government, and by consent it was agreed that Her Majesty the Queen be substituted as the respondent in the case.

Hutchinson appeared for the appellant and contended that the principal river which was purchased on the Crown's representation was the branch running through Martin & Lebel's limits, and therefore he

should recover the difference of value in the two limits and the expenses (1). Addison on Contracts (2).

1891
GRANT
v.
THE
QUEEN.

Bedard for respondent contended there was no error and that the profits made on the Crown's domain during four years by the appellant more than compensated any damage suffered by reason of any error as to the location of the river.

SIR W. J. RITCHIE C.J.—Notwithstanding the forcible judgment of my brother Fournier which he has permitted me to read, and which I have very carefully considered, I have not been able to come to the conclusion at which he has arrived. I cannot think that the Government guaranteed in any way the position of the River St. Pierre on the limits.

The boundaries of the limits are clear and distinct, and their position admits of no doubt. If petitioner made improvements or works on any other lands than those confined within the boundaries of the limits granted to him he did it at his own risk and peril and can impute the loss only to himself.

I am not satisfied that if the Crown incurred any liability by reason of the position of the river as designated on the plan the petitioner would have any substantial cause of complaint, because the purchaser had delivered to him all the department sold, viz., the four first ranges, and he has not been disturbed in the enjoyment of the limits described in his license, and because it appears that the branch of the river containing the most water, and which the Crown's witness, Hill, says is wider and deeper, though perhaps not the most useful for driving logs by reason of the sluggishness of the current, is in the limits of the petitioner as described in the license

(1) Art. 992 C. C. and R. S. Q. (2) Addison on Contracts No. Art. 1313. 520.

1892

GRANT

v.

THE
QUEEN.

Ritchie C.J.

and in accordance with the notice published in the *Official Gazette* and according to the deposited plan, and because in accordance with the rules of the department the purchaser is required to verify the correctness of the official description before the issuing of the license. It seems to me that this is the very object of depositing the plan for two months in the department and with the local agent, viz., to enable the would-be purchaser to do this, and it is hardly to be supposed that any party would purchase limits without having taken the precaution of examining by himself or his agent the limits, or making such other inquiries as would make him acquainted with the exact position and capabilities of the limits for lumbering operations.

Under these circumstances I think the judgment of the court of first instance, confirmed by the unanimous judgment of the Court of Queen's Bench, should be affirmed and this appeal dismissed.

STRONG J.—I am of opinion that the conclusion at which the Chief Justice has arrived is the only proper one and would dismiss the appeal.

FOURNIER J.—Par sa pétition de droit, présentée à la cour Supérieure pour le district de Québec, l'appelant demandait à Sa Majesté le montant des dommages que lui avait causés une erreur commise par le département des terres publiques de la province de Québec, dans la description d'une limite à bois qu'il avait achetée du département, à une vente à l'enchère publique.

Le 14 août 1880, le commissaire des terres de la province de Québec avait annoncé qu'il vendrait à l'enchère publique, le 15 octobre suivant (1880), un certain nombre de limites à bois, conformément à l'acte 36 Vic. c. 9.

Parmi les limites mentionnées dans cet avis se trouvait la suivante :

Rimouski Agency, Limit River St. Pierre, 26 square miles.

Dans cette annonce se trouvait la déclaration suivante :

1892
GRANT
v.
THE
QUEEN.
Fournier J.

Plans exhibiting these timber limits will be open for inspection at the Department of Crown Lands in this city (Quebec) and at the Agent's Office for these localities from this day (14th August, 1880) to the day of sale.

Cet avis était signé E. E. Taché, assistant-commissaire des terres de la couronne.

Le 15 octobre 1880, la limite ci-dessus mentionnée fut adjugée à MM. King et Frères, qui étaient les plus hauts enchérisseurs. Une licence fut émise en leur faveur, en date du 2 décembre 1880.

Le 24 novembre 1881, cette limite fut transportée par MM. King et Frères à l'appelant. Le transport fut accepté par le département et une nouvelle licence signée par l'agent de la couronne, en date du 6 décembre 1881, fut accordée au nom de l'appelant.

En conformité de l'avis de la vente, un plan de la limite en question fut exposé pour l'information des acheteurs. Ce plan est intitulé :

Plan de 1881 de la rivière St-Pierre et ses limites à bois.

Et au bas se trouve la signature de E. E. Taché, assistant-commissaire.

La limite en question est indiquée sur le plan comme se trouvant entre les lignes rouges et comprenant les 1er, 2e, 3e et 4e rangs du township d'Awantjish. Sur ce plan la rivière St-Pierre est représentée comme passant à travers les 3e et 4e rangs de la limite en question.

Sur le dos de la licence accordée à l'appelant la limite est décrite comme suit :—

River St. Pierre. To commence from the rear line of the Seigniorship of Lake Metapedia, to extend thence up the river St. Pierre a distance

1892

GRANT

v.

THE
QUEEN.

Fournier J.

of six and a half miles, measured on a due south-west course and to include in breadth the first, second, third and fourth ranges of the township of Awantjish. The said timber limits being bounded to the north-east by the line of the Seigniorie of lake Metapedia, to the south-west by the township of Cabot, and to the south-east by the line between the fourth and fifth ranges of Awantjish township. Containing an area of twenty-six and a half square miles more or less. Crown Timber Office, Rimouski, 2nd December, 1880, George Sylvain, Crown Timber Agent.

L'appelant prit possession de sa limite et l'exploita pendant quelques années. Des chantiers furent érigés pour loger les ouvriers, des chemins construits et la rivière nettoyée pour le transport du bois manufacturé. Ces divers travaux se montèrent à une somme de \$1,328.68. L'appelant se croyait bien certain de les avoir faits sur sa limite.

MM. Martin et Lebel ayant, en 1885, acquis du gouvernement de Québec, le reste du township Awantjish, savoir, les 5e, 6e et 7e rangs, firent tirer la ligne de séparation entre le 4e et le 5e rang, c'est-à-dire la ligne qui devait séparer la limite de Grant de la leur. M. Hill, arpenteur, qui fut employé pour cette opération, constata pour la première fois que la rivière St-Pierre ne passait pas à travers les 3e et 4e rangs de ce township, tel que montré sur le plan exhibé au bureau du département des terres, à l'époque de la vente de la dite limite, mais qu'elle passe à travers le 5e rang, sur la limite subséquemment achetée par MM. Martin et Lebel. Ce fait est démontré par le plan de M. Hill produit comme exhibit n° 7 de l'appelant.

L'appelant qui faisait alors faire du bois sur le 5e rang, près de la rivière, apprit alors par le résultat de cette opération qu'il se trouvait en dehors de sa limite, et sur celle de MM. Martin et Lebel. Ceux-ci firent saisir son bois et l'appelant fut obligé de le racheter en payant \$500.00 et perdit en outre tous ses frais d'ouverture de chemins et de nettoyage de la rivière. La

rivière ne passant pas sur le 4e rang, dans sa limite, la valeur de celle-ci en était par là réduite à peu de chose. Il estime ses dommages à \$10,000.

L'existence d'une rivière flottable pour l'exploitation du bois est une des considérations qui donnent le plus de prix à une limite à bois. Sans cela il serait trop dispendieux de rendre le bois au marché par transport de voiture. La rivière est pour cela considérée comme l'un des éléments principaux de la valeur d'une limite.

Celle-ci fut décrite et vendue comme la limite "sur la rivière St-Pierre" s'étendant le long de la rivière (up the river) une distance de six milles et demi dans la direction du sud-ouest. L'appelant, en suivant la rivière indiquée sur le plan et la description donnée dans sa licence, ne pouvait faire autrement que de se croire dans sa limite.

L'intimée dans sa défense a admis l'achat de la limite en question par MM. King et Frère et l'émission de la licence en leur faveur, ainsi que la description, tel que ci-dessus mentionnée; mais elle allègue que cette description est correcte et conforme à l'avis public donné par le département des terres, et que les limites, telles que décrites dans la dite licence, étaient faciles à vérifier.

La question soulevée par cette contestation est de savoir si l'erreur commise dans la description de la dite limite et le plan indiquant la rivière St-Pierre comme traversant les 3e et 4e rangs, tandis que par la preuve il est constaté de la manière la plus évidente qu'elle n'y passe pas, mais qu'elle se trouve sur le 5e rang du même township, dans la limite accordée depuis à MM. Martin et Lebel; la question, dis-je, est de savoir si cette erreur portant sur une des considérations principales qui ont décidé l'appelant à faire l'acquisition de la dite limite n'est pas suffisante pour lui donner droit de demander l'annulation de la vente et

1892
GRANT
v.
THE
QUEEN.

Fournier J.
—

1892 des dommages lui résultant de cette erreur. 2° Est-il
GRANT vrai, comme l'a plaidé l'intimée, qu'en vertu des règle-
v. ments du dit département en force lors de la vente et
THE adjudication de la dite limite et lors de l'émission
QUEEN. de la dite licence, l'adjudicataire d'icelle devait vérifier
Fournier J. l'exactitude de la description officielle de la dite limite
et informer le dit département de toute erreur contenue en icelle, et ce avant l'émission de la dite licence.

Il est important de citer la preuve pour démontrer l'erreur de cette conclusion qui, quoique confirmée par la cour du Banc de la Reine, n'en est pas moins en flagrante contradiction avec la preuve.

L'appelant a fait la preuve la plus positive de l'erreur commise dans la description de sa limite, et dans le plan qui a servi de base pour la vente. L'arpenteur Hill qui a fait le plan, exhibit n° 7, lorsqu'il a fait le tracé de la ligne de séparation de la limite de l'appelant de celle de MM. Martin et Lebel, entre les 4e et 5e rangs du township, est le premier qui ait déterminé la véritable position de la rivière St-Pierre. Il a constaté qu'elle se divise en deux branches sur le quatrième rang. L'une passe sur le 5e rang et se trouve très avantageuse pour le flottage des bois, tandis que l'autre continue au sud-ouest sur le 4e rang où elle s'étend comme un lac dans lequel il n'y a pas de courant et n'offre aucun avantage pour le flottage des bois.

Cependant c'est cette dernière que le jugement de la cour Supérieure, tout en admettant qu'elle est moins avantageuse pour le flottage des bois, déclare être la branche principale, et elle en conclut que partant la description de la limite et du plan se trouve correcte, et qu'en conséquence l'appelant n'a aucun sujet de se plaindre.

Ce n'est, il est vrai, qu'une question de faits, mais c'est toute la cause. Un examen sérieux des faits est donc indispensable pour la décision de ce litige.

La vente a été faite conformément au plan, exhibit n° 2, indiquant que la rivière St-Pierre traverse les 3e et 4e rangs du township Awantjish. M. King, l'acquéreur originaire de cette limite, dit que lors de la vente il avait examiné le plan en question, n° 2, exhibé pour l'information des acheteurs, et que c'est le plan qui avait été déposé au département des Terres de la Couronne.

1892
GRANT
v.
THE
QUEEN.

Fournier J.

Dans la vente à King comme dans celle faite à l'appelant, le 6 décembre 1881, la limite est désignée principalement sous le nom de "rivière St-Pierre." Dans l'avis de vente du département (n° 54) elle est désignée uniquement sous le nom de *River St-Pierre*. Avis est aussi donné que les plans des limites offertes en vente seront exposés à l'inspection des acheteurs jusqu'au moment de la vente.

Les conditions de la vente mentionnent la mise à prix des limites qui doivent être vendues dans les différentes agences du département. Les autres conditions sont que les limites seront adjugées à ceux qui offriront le plus haut montant de bonus. Le bonus et la première année de rente foncière de \$2.00 par mille carré devant être payés immédiatement après la vente.

Les dites limites à bois seront sujettes à tous les règlements concernant la vente des bois actuellement en force, ou qui pourront être adoptés ci-après.

Ces ventes sont faites périodiquement en vertu des règlements du département dont on trouve la refonte à la page 78, du dossier. Elles doivent être faites à l'enchère publique, après avis public contenant description des locations à vendre, leur situation et mise à prix, après qu'elles auront été explorées et évaluées approximativement avec un plan du territoire où se trouvent les dites limites et celles environnantes; ce plan devra demeurer sujet à l'examen du public durant tout le temps compris entre la publication de l'avis et le jour fixé de la vente.

1892
GRANT
v.
THE
QUEEN.
Fournier J.

Le plan exhibit n° 2 d'après lequel la vente a été faite se trouve confirmé par un autre plan exhibit n° 3 préparé par le département en 1884. Un autre plan, exhibit A de l'intimée daté de 1878 aussi préparé par le département, se rapproche beaucoup des deux autres plans.

Tous ces divers plans prouvent d'une manière certaine que lors de la vente de la limite en question, le département ne possédait aucune information contredisant l'exactitude du plan n° 2, d'après lequel la vente fut faite.

Ce n'est qu'après la vente faite à MM. Martin et Lebel en 1885, du reste du township Awantjish, des 5e, 6e, et 7e rangs qu'il fut découvert que le plan n° 2 était tout à fait erroné. Désirant faire tirer la ligne de séparation entre leur limite et celle de l'appelant, MM. Martin et Lebel employèrent M. Hill, arpenteur, qui constata que la rivière St-Pierre ne passe pas sur les 3e et 4e rangs de la limite de l'appelant, tel qu'indiqué sur le plan n° 2, mais qu'elle passe sur le 5e rang du township dans la limite acquise par Martin et Lebel. Le plan, exhibit n° 7, produit par le témoin Hill, fait en avril 1885, constatant que la rivière St-Pierre passe sur le 5e rang a été pour le département comme pour l'appelant la première information de l'erreur commise dans le plan n° 2 de la description de la limite.

Un autre plan, exhibit A de l'intimée émanant du département des Terres, daté 17 août 1888, diffère aussi du plan n° 2, il correspond presque exactement avec celui de M. Hill, exhibit n° 7. Ce plan évidemment calqué sur celui de Hill, n'a été fait qu'après coup et pour les besoins de la cause, puisque le gouvernement, avant l'opération de Hill, ne possédait aucune information au sujet de l'erreur du plan n° 2. La pétition de droit est datée le 29 juillet 1887, mais les

plaidoyers sont datés du 23 août 1888, six jours seulement après la date du plan fait pour le besoin de la cause.

Dans le plan n° 2, toute la rivière St-Pierre est représentée comme étant dans les limites de l'appelant, et comme n'ayant pas de branches, excepté deux petites fourches qui s'élèvent l'une vers la fin du 3e rang et l'autre vers l'extrémité du 4e rang, toutes deux très courtes et formant la rivière St-Pierre représentée sur le dit plan de la limite appartenant à l'appelant. Mais d'après le plan de M. Hill presque toute la rivière se trouve sur les 5e et 6e rangs, propriété de MM. Martin et Lebel, et elle ne passe que sur un coin du 4e rang dans la limite de l'appelant. Il y a, cependant, une certaine étendue d'eau dans le 4e rang, au-dessus du point où la principale branche de la rivière St-Pierre fait un détour et continue vers les 5e et 6e rangs.

Voyons maintenant par le témoignage de M. Hill laquelle des deux branches dont il parle peut être considérée comme la rivière St-Pierre. Il dit :

R. Quand je suis allé sur le terrain, j'ai découvert que la vraie rivière St-Pierre se divisait en deux branches, que la principale branche courait sur la limite en courant au sud, sur la limite de M. Martin au sud ; l'autre branche, il y avait une autre branche qui se joignait à peu près à dix arpents en bas du fronteau, entre le quatrième et le cinquième rang ; c'est une rivière qui ne coule pas beaucoup, ce n'est pas une rivière qu'on peut driver..... dire drivable.

R. J'ai trouvé que le camp de M. Grant était à trois arpents ou à peu près trois arpents de la ligne sur la branche principale, suivant moi.

Q. Courant dans le sud ?—R. Oui, courant dans le sud. J'ai relevé cette rivière-là, j'ai relevé la rivière principale suivant moi, à environ treize arpents, j'ai rencontré une écluse qui, suivant moi, a dû coûter trois cents piastres (\$300), suivant ce que je puis connaître dans ces affaires-là, a dû coûter à peu près trois cents piastres (\$300) à celui qui l'avait bâtie ; je ne sais pas si c'est M. Grant, je ne l'ai pas vu faire. Celui qui a bâti cette écluse ça dû lui coûter \$300 pour en bâtir une pareille dans tous les cas. Ensuite j'ai rencontré du bois fait le long de la rivière jusqu'à une distance à peu près depuis la fourche des deux rivières, à peu près une distance de quatre milles et demi, par la rivière, par les croches de la rivière, c'était plus court que ça en passant en

1892

GRANT

v.
THE
QUEEN.

Fournier J.

1882

GRANT

v.

THE
QUEEN.

Fournier J.

ligne droite, mais en passant par la rivière, c'est à peu près quatre milles et demi. Il y avait là un camp, un grand camp, pour tenir vingt hommes, puis un camp pour les chevaux ; enfin il y avait des travaux là qui coûtaient une centaine de piastres pour bâtir. Il y avait un poêle là-dedans, ça prenait deux chevaux pour le monter là. Je dis ce que j'ai vu—un poêle qui était ça d'épais, cinq pieds de long. Ça devait avoir été fait ce camp-là—et le poêle..... Ç'avait été fait au moins cinq ou six ans avant. Nous avons couché là ce soir-là, tous mes hommes, on a couché là, à ce camp-là ; c'est tout ce que je sais.

Q. Vous connaissez très bien, vous avez fait l'exploration de la limite rivière St-Pierre, la limite de M. Grant ?—R. Je la connais autant qu'un homme peut la connaître.

Q. Voulez-vous dire ou établir approximativement la valeur de cette limite, rivière St-Pierre, la limite du pétitionnaire qu'elle est la valeur.—R. D'après ce que je connais depuis ce temps-là. J'ai pu connaître depuis ce temps-là, et dans ce temps-là si réellement la branche principale.....la branche qui court sur la limite de M. Grant.....c'est une rivière à eau morte ; je pense bien qu'il y a plus d'eau, mais elle ne coule pas, elle est plus large, et c'est une espèce de lac tout le temps.

J'ai exploré depuis ce temps-là la rivière St.-Pierre, presque depuis son embouchure avec l'autre branche de M. Grant jusqu'au lac Métapédiac c'est toujours un courant égal.

Suivant mon opinion, je pense que la principale branche de la rivière descend du sud, de la limite de MM. Martin et Lebel.

Q. Avez-vous remonté bien haut la branche qui court sur la limite de M. Grant ?—R. Je ne l'ai pas remontée elle-même, mais j'ai tiré le fronteau le long de la branché de M. Grant, M. Martin qui était avec moi.....

Par moi-même j'ai vu que ça coulait dans une cédrière et que la branche ne pouvait pas avoir de courant, il n'y avait pas moyen.

Voici le témoignage d'un homme compétent en ces matières, qui a fait l'exploration de la rivière en question et qui dit la connaître autant qu'un homme peut la connaître, qui prouve que la branche principale passe en courant sud sur la limite de Martin et Lebel. Celle qui passe sur la limite de l'appelant est une rivière à eau morte, dit-il, où il y a plus d'eau, mais elle ne coule pas, elle est plus large. C'est une espèce de lac. Son opinion est que la principale branche de la rivière St-Pierre descend du sud de la limite de MM. Martin et Lebel. L'autre, celle de Grant, coule dans une

cédrière où il n'y a pas de courant. Ces faits constatent à l'évidence que la rivière principale, celle qui passe sur la limite de Martin et Lebel, la seule qui soit utile pour l'exploitation du bois ne se trouve pas sur la limite de l'appelant.

1892
GRANT
v.
THE
QUEEN.

Fournier J.
—

L'autre témoin, qui parle de la rivière est Edward Grant, fils de l'appelant, qui dit que son père s'était établi sur la principale branche de la rivière St-Pierre d'où il a été évincé par MM. Martin et Lebel qui depuis 1885 ont la possession de la branche sud, celle sur laquelle était établi son père, qui est la branche principale de la rivière St-Pierre. C'est, ajoute-t-il, ce qu'on considère la rivière St-Pierre proprement dite.

Voilà avec le témoignage de M. King toute la preuve au sujet du caractère de la rivière. Les autres témoins n'en font pas mention. La défense n'a rien prouvé au contraire.

Ainsi l'erreur sur laquelle l'appelant fonde sa pétition est démontrée à l'évidence. La rivière St-Pierre n'est pas sur la limite vendue à l'appelant, elle se trouve en dehors, sur la limite de Martin et Lebel. Le fait qu'il se trouve sur le 4^e rang, dans la limite de l'appelant, une espèce de lac ou étendue d'eau morte, dans laquelle il n'y a aucun courant et qui ne peut nullement servir au transport des bois ne peut pas raisonnablement être considéré, ainsi que l'a fait la cour Supérieure, comme la rivière St-Pierre ou son équivalent. Bien que le jugement comporte la déclaration "que le témoin du pétitionnaire" (de l'appelant) dit que cette espèce de lac est plus large et contient plus d'eau que l'autre, et que pour ces raisons, il dit qu'elle est la branche principale—je dois dire qu'on ne trouve cependant rien de semblable dans les témoignages." J'ai vainement cherché cette déclaration. Elle n'existe pas dans la preuve. Aucun témoin n'a confondu la branche principale de la rivière avec l'autre et n'a cherché à

1892
 GRANT
 v.
 THE
 QUEEN.
 Fournier J.

établir une équipollence entre les deux. Ce *finding*, cette déclaration du jugement de première instance est tout à fait contraire à la preuve. Il n'est pas surprenant qu'après cela, la cour ait adopté comme conclusion le considérant suivant "que d'après la preuve la branche de la dite rivière contenant le plus d'eau est sur la limite du pétitionnaire et que par là même la désignation de la limite dans les licences est fidèle et correcte."

Pour en arriver à une telle conclusion il faut absolument ne donner aucune attention à la preuve des témoins sur le caractère de la rivière St-Pierre ni à celle faite au sujet de l'importance qu'il y a, pour l'exploitation d'une limite, à posséder un cours d'eau pour le transport des bois. Il est inutile de revenir sur les avantages mentionnés par plusieurs témoins dont quelques-uns considèrent que c'est un des principaux éléments de la valeur d'une limite. M. King dit positivement qu'il n'aurait pas acheté cette limite s'il avait su que la rivière ne la traversait pas tel qu'indiqué sur le plan n° 2, qu'il avait particulièrement examiné. Cette erreur reposant sur une des considérations principales de la vente, doit la rendre nulle. (Voir art. 992, c. c.)

La prétention émise par l'intimée que d'après les règlements du département en force lors de l'adjudication et de l'émanation de la licence, l'adjudicataire d'icelle devait vérifier l'exactitude de la description officielle de la dite limite et informer le département de toute erreur avant l'émanation de la licence, est-elle réellement fondée en fait ?

L'assistant-commissaire des terres dans son examen comme témoin a soutenu cette proposition. Il cite comme autorité à ce sujet la 4e clause de la refonte des règlements, mais cette clause ne dit absolument rien de semblable. Elle ne concerne que les rentes

foncières auxquelles les limites nouvellement acquises seront sujettes. Il n'est là aucunement question des ventes des limites ni de leurs conditions, excepté en ce qui concerne la rente foncière au sujet de laquelle elle fait cette restriction, "et après l'émission de la licence aucune réclamation ne sera admise pour le remboursement de rente foncière provenant de surcharge faite dans le calcul de superficie des limites." Ni dans les conditions de la licence, ni dans les articles concernant la vente des limites on ne trouve aucune condition soumettant l'adjudicataire à vérifier l'exactitude de la description officielle de la limite et d'informer le département de toute erreur en icelle. Il est évident que l'assistant-commissaire s'est trompé en voulant étendre à la vente des limites la restriction imposée au sujet de la rente foncière. Il n'y a pas d'autres conditions que celles ci-dessus énoncées, la vente publique à l'enchère, après avis de deux mois, avec dépôt du plan de la limite chez l'agent local pour l'information de l'acheteur. Telles sont les précautions prises pour la sûreté du département et pour celle de l'acheteur. Pour le reste la vente est réglée par les principes ordinaires du contrat de vente, qui sont parfaitement applicables au cas actuel.

S'il est certain que les commerçants de bois font souvent des démarches pour connaître la valeur des limites à vendre, c'est pour avoir des informations que le département n'est pas en état de leur donner sur la qualité et la quantité du bois, sur les dommages qui peuvent avoir été causés dans les limites par le feu ou par les voies de faits des voisins ou autres. Mais dans le cas actuel, le gouvernement a donné par l'avis public et par son plan de la limite toutes les informations que les règlements l'obligeaient à donner, et il est tenu à en garantir l'exactitude. Il ne devait faire cette vente qu'après *exploration* de la limite, et le plan qu'il en a donné

1892

GRANT

v.

THE
QUEEN.

Fournier J.

1892

GRANT

v.

THE
QUEEN.

Fournier J.

lors de la vente n'a dû être fait que sur exploration et n'a été exhibé aux acheteurs que pour leur faire croire que la rivière St-Pierre passait à l'endroit indiqué sur le plan. A moins de croire que le plan n'avait été ainsi exhibé que pour tromper les acheteurs, quelle raison y avait-il pour M. King ou pour l'appelant de faire inutilement une opération coûteuse, lorsqu'ils ne pouvaient aucunement supposer qu'il se trouvait une erreur aussi grave dans le plan déposé. Il n'est pas possible, je crois, de faire aucun reproche à l'appelant de ne pas avoir agi comme s'il eût connu l'erreur. Il est trop positivement établi qu'il l'ignorait et qu'il ne l'a connu qu'après que M. Martin et Lebel eurent acquis la limite voisine. Le seul coupable de cette erreur est le département qui a fait faire le plan sans avoir fait d'exploration, et c'est à lui d'en porter la responsabilité. Dans tous les cas, le règlement lui défendait de vendre une limite *avant de l'avoir fait explorer*.

Les dommages résultants à l'appelant sont considérables. Il se trouve à perdre tous les travaux qu'il avait faits pour chantiers, chemins et nettoyage de la rivière. En outre une somme de \$500, qu'il a été obligée de payer à Martin et Lebel pour le bois qu'il croyait avoir fait chez lui, tandis qu'il se trouvait dans la limite de ces derniers. Avant la découverte de cette erreur sa limite valait \$8,000, depuis elle vaut à peine \$1,500.

Malgré la justice évidente de cette réclamation, le département des terres, pour éviter la responsabilité de son erreur, a refusé de faire droit à la demande de l'appelant pour obtenir une rectification de l'erreur. On a bien vu dans les règlements des choses qui n'y existaient pas pour s'excuser de ne pas rendre justice et on a fermé les yeux sur une disposition formelle qui existe leur donnant tout le pouvoir de réparer leur erreur ; c'est celle-ci, à l'article 28 de la refonte des règlements :

et, dans le cas où il serait constaté que, soit par erreur ou par défaut dans sa description, aucune licence est évidemment incompatible avec l'intention ou avec les règlements en vertu desquels elle a été accordée, le commissaire des Terres de la Couronne pourra la faire annuler ou amender.

1892
GRANT
v.
THE
QUEEN.

Fournier J.

Une application au département pour le redressement de cette erreur n'ayant obtenu aucun résultat, l'appelant a eu recours à la pétition de droit. Il est évident que le département dans ces circonstances avait droit de résilier ou annuler la licence de MM. Martin et Lebel. Ceux-ci n'avaient encore fait aucun travaux,—ils étaient seulement en possession de ceux faits par l'appelant. L'indemnité qu'ils auraient pu obtenir ne pouvait être considérable. Un règlement équitable eût été facile alors, mais on a injustement et contrairement au règlement préféré imposer une perte considérable à l'appelant. J'espère que cette injustice sera réparée par cette cour qui accordera l'appel de ce jugement—et condamnera le département au paiement de la somme de \$6,868, et les dépens,—mais je regrette de voir qu'il en doit être autrement par le jugement de la majorité.

TASCHEREAU J.—The appellant's claim against the Crown is utterly unfounded and was rightly dismissed by the two courts below. He complains that in the sale of a certain timber limit made to one King by the Quebec Government in 1880, which said King he now represents, he was deceived by a false description of the locality given by the plan of the Government, and bases his claim for damages upon the ground, that owing to such false description he located his lumbering operations not in the limits he had so bought but erroneously on another adjoining limit, then belonging to the Crown, upon which he carried his operations till 1885; he then alleges that in 1885, the Crown having conceded to a firm of

1892. Martin & Lebel the limit upon which he had so
worked up to this time, he was forced to give it up
GRANT v. THE QUEEN. to the said Martin & Lebel and to pay them \$500
for damages. Assuming it to be true that the appel-
Taschereau J. lant was led into error by the Crown's agents, as to
what was really the situation in that wilderness of
the limit he had bought, I fail to see upon the evi-
dence of record that he has suffered any damages
thereby. On the contrary that error seems to have
been a very beneficial one to him, as he netted a clear
profit during the four years of over \$8,800. Now
here is a man who, after having illegally and without
any right whatever trespassed on the Crown's domain
for four years, carried away from it the best timber
he could find and made thereby a profit of over \$2,000
a year, who claims from the Crown a sum of over
\$10,000, for damages resulting to him from the error
into which he was led by the alleged false represen-
tations of the Crown's agents. It is to my mind a
most extraordinary claim. The timber limit he ac-
tually bought was delivered to him or was there for
him. The river St. Pierre crosses it as indicated on
the government's plan. If the appellant thought that
it was another branch of the said river that crossed
it, the error was his; he should have taken some
trouble to ascertain, on the ground, what were the
facts relating to it. I do not see that the Government
led him into error, but, however, as I said, if that were
so it was for him an error from which he certainly
has no reason to complain. As to the difference in
value of the said limit, between what it actually is
and what he thought it to be—between as it is ac-
tually located and where he thought it to be located—
the evidence of record establishes clearly that it is
more than covered by the profits he received from his
illegal operations on the Crown's domain.

1892
 GRANT
 v.
 THE
 QUEEN.

Patterson J.

PATTERSON J.—I have had an opportunity of reading my brother Fournier's full and careful discussion of the facts connected with the purchase of the limits by Messrs. King Bros. and of the regulations of the department touching such transactions, and I adopt his conclusions regarding those matters without attempting an independent examination of the evidence. I agree that the suppliant has sustained the allegation that the purchaser was misled by the plan exhibited by the Crown Lands Department, and purchased believing that the territorial description of the limits included land through which ran a river available for lumbering purposes. The river St. Pierre is a river available for lumbering purposes, but not that branch of it which alone runs through those limits. I think that, as my learned brother has pointed out, the judgment of the courts below proceeds, in this respect, on an assumption of fact that is not borne out by the evidence.

There was, in my opinion, such an error as, under article 992 of the Civil Code, was a cause of nullity of the contract.

The law is the same indicated in an English treatise cited by the appellant in his factum, on the authority of a case in which, an analogous error having occurred, the court refused to decree specific performance of the contract.

But my chief difficulty arises from the fact that the suppliant does not ask to have his contract declared null. He now wishes to adhere to his bargain, but to be compensated because it is not as good a bargain as if he had the more effective facilities which the main branch of the river would have afforded. I do not see my way to assess damages against the Government on that basis.

1892

GRANT

v.

THE

QUEEN.

Patterson J.

If the relief indicated by article 992 had been what was asked for, namely, the declaring the contract null by reason of the error, there would doubtless have been added a claim for compensation for losses sustained by acting on the understanding derived from the erroneous representations before the error was discovered.

It has been shown that money was expended to the amount of over \$1,300, besides \$500 paid to the lawful owners of the limits where the timber was cut. I suppose the \$500 was not more than the timber was worth, and the appellant got the timber. He had to give up the works on which he had spent the \$1,300, but then he made a large profit by his lumbering operations during all the years he worked there. Deducting the \$1,300 there would still be a large profit.

Therefore it seems that a claim for compensation merely would be without foundation in fact, and the demand comes to be for special and unliquidated damages for breach of a warranty that the river ran through the limits.

Thus, differing though I do from the court below in the grounds of the decision, I have to agree that the action fails, and that the appeal should be dismissed.

Appeal dismissed with costs.

Solicitors for appellant: *Hutchinson & Oughtred.*

Solicitor for respondent: *J. B. Bédard.*
