

DAMASE LAINÉ AND OTHERS }  
(PLAINTIFFS)..... }

APPELLANTS ;

1896  
\*May 11.  
\*June 6.

AND

THÉOPHILE BÉLAND (INTERVENANT). RESPONDENT.

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

*Property real and personal—Immoveables by destination—Moveables incorporated with the freehold—Severance from realty—Contract—Resolatory condition—Conditional sale—Arts. 379, 2017, 2083, 2085, 2089, C. C.—Hypothecary creditor—Unpaid vendor.*

An action was brought by L. to revendicate an engine and two boilers under a resolatory condition (*condition résolutoire*) contained in a written agreement providing that, until fully paid for, they should remain the property of L. and that all payments on account of the price should be considered as rent for their use, and further that, upon default, L. should have the right to resume possession and remove the machinery. The machinery in question had previously been embedded in foundations in a saw-mill which had been sold separately to the defendants, and at the time of the agreement the boilers were still attached to the building but the engine had been taken out and was lying in the mill-yard, outside of the building. While in this condition the defendants hypothecated the mill property to B. and the hypothecs were duly registered. The engine was subsequently replaced in the building and used for some time in connection with the boilers for the purpose of running the mill. The agreement respecting the engine and boilers was not registered. B. intervened in the action of revendication and claimed that the machinery formed part of the freehold and was subject to his hypothecs upon the lands.

*Held*, that the agreement between L. and the defendants could not be considered a lease but was rather a sale subject to a resolatory condition with a clause of forfeiture as regards the payments made on account.

\*PRESENT:—Sir Henry Strong C.J. and Taschereau, Sedgewick, King and Girouard JJ. R

1896

LAINÉ  
v.  
BÉLAND.

But whether the agreement was a lease or a sale on condition, L. having, as respects the boilers and their accessories, consented to their incorporation with the immoveable and dealt with them while so incorporated, they became immoveables by destination within the terms of article 379 of the Civil Code and subject to the duly registered hypothecs of the respondent. *Wallbridge v. Farwell* (18 Can. S. C. R. 1) followed.

APPEAL from the judgment of the Court of Queen's Bench for Lower Canada (appeal side) (1), annulling and setting aside the judgment of the Superior Court, District of Quebec, which had maintained the revendication and declared the plaintiffs to be owners of all the machinery seized under the writ of revendication by which plaintiffs' action was commenced, and further substituting therefor a judgment allowing the intervention filed, in so far as it affected part of the machinery in question (the boilers), but rejecting the intervenant's petition as to the engine seized.

The machinery consisted of an engine and two boilers which had formerly been fixtures in a mill at Valcartier belonging to Neilson & Co. and which had been sold upon them by the sheriff and purchased by one Fairchild on 24th February, 1893. On the 13th March following Fairchild sold the mill and fixtures to Béland & Martineau, the defendants, and upon the 14th they sold the same property to Fortunat Martineau. On 28th March Fortunat Martineau re-sold the mill and fixtures to the defendants, reserving from the sale the engine which was then detached from the building and lying in the mill-yard, and the two boilers which still remained built into their foundations. He afterwards sold the engine and boilers to the firm of Carrier & Lainé for \$800 and on the 7th April, 1893, they sold them to Béland & Martineau for \$2,000, of which \$800 was to be paid to Fortunat Martineau and the balance

(1) Q. R. 4 Q. B. 354.

to Carrier & Lainé. This sale was made by *contrat sous seing privé* which recited that the \$800 payable to F. Martineau was the price at which Carrier & Lainé had purchased the engine and boilers from him according to a copy of the agreement between them attached to the deed, and on the same day they "signified" to Fortunat Martineau that the \$800 was so to be paid to him by Béland & Martineau. This *sous seing privé* deed of 7th April, 1893, contained a clause resolute of the sale in case the vendees did not pay the price, and it is upon this clause that the plaintiffs based their action, brought on the 15th January, 1895, for the revendication of the engine and boilers. Carrier having died in the meantime, the action was brought by Lainé, the surviving partner in the firm, and Vanfelson and Lainé, administrators of the estate of the deceased partner, Carrier. By two deeds of hypothec dated respectively 10th April and 31st August, 1893, and registered 13th April and 1st September, 1893, the defendants, as security for advances made to them, charged the lands on which the mill was erected in favour of Théophile Béland, the intervenant, who claimed the engine and boilers as fixtures and machinery, both by nature and by destination forming part of the mill and consequently subject to his rights as hypothecary creditor. The plaintiffs contested the intervention on the grounds that the engine and boilers still belonged to them, had never become the property of the defendants and had always remained moveables and never formed part of the freehold hypothecated to the intervenant. The defendants filed no defence to the action and issues were joined upon the intervention and contestation only.

1896  
 LAINÉ  
 v.  
 BÉLAND.

*Belleau* Q.C. for the appellants. The dealings show no intention by the parties to immobilize the machinery;

1896  
 LAINÉ  
 v.  
 BÉLAND.

it was sold as separate property, severed from the realty, and moveable by nature. Arts. 377, 379, 380, C.C.; *Houelle v. l'Administration de l'Enregistrement* (1). The hypothecs can only affect what belonged to the debtors, and the registration laws have no application to chattels on the premises. See the opinion of Proudfoot J. in *Thomas v. Inglis* (2); also *Rose v. Hope* (3); *Union Building Soc. v. Russell* (4); where the same principles are affirmed. A steam engine although a fixture becomes a moveable when sold separately from the freehold, even when it had not been yet displaced. *Simon et Bondaux v. Enregistrement* (5); see also *Desfourneaux v. Davout* (6); *L'Administration de l'Enregistrement v. Mandel* (7); *Luce-Alexis v. Follope* (8); *Baquoit v. Tiberge* (9). The conditional agreement was in effect a lease and the unpaid vendors never consented to give the machinery the character of immoveables. *Staron v. Guinard Synd.* (10).

The respondent relies further upon the opinions of the following commentators: Demolombe (11); Marcadé, no. 354; Dalloz (12); 2 Aubry & Rau, 20; 4 Huc (13); 5 Laurent, nos. 476, 482; 1 Baudry-LaCantinerie, no. 1229; 2 Boileux, 604; 2 Demante, nos. 399 bis I & II. *Renaud v. Proulx* (14); *Union Bank v. Nutbrown* (15).

*Robitaille* for the respondent. The boilers were at the time of the hypothec imbedded in the structure, built into brick foundations with lime and cement and could not be removed without injury to the building. Arts. 379, 380, C. C. The engine was only temporarily dis-

(1) S. V. '32, 1, 594.

(2) 7 O. R. 588.

(3) 22 U. C. C. P. 482.

(4) 7 L. C. R. 374.

(5) S. V. '83, 1, 382.

(6) S. V. '38, 1, 869.

(7) S. V. '33, 1, 632.

(8) S. V. '31, 1, 388.

(9) S. V. '29, 1, 344.

(10) S. V. '90, 2, 113.

(11) Biens, nos. 291, 292, 322-324.

(12) Rep. vo. "Biens," no. 59.

(13) Code Civil, no. 20, pp. 26, 27.

(14) 2 L. C. L. J. 126.

(15) 10 Q. L. R. 287.

placed and was always destined to be replaced in the mill, as in fact it was afterwards and was actually used for some time in the operation of the mill. It thus became an immoveable both by nature and destination and both the engine and the boilers with their fittings must be considered to have been charged by the hypothecs, which moreover are entitled to the priority given by registration over the unregistered claim of the plaintiffs. The respondent is entitled to have his security protected from depreciation by the demolition of the structure and the removal of important parts of the mill machinery, which he was entitled to regard as the property of the defendants and as giving value to the property. The unpaid vendors have by their failure to protect their rights, if they had any, by registration and also by their consent to the incorporation of the machinery in the freehold, lost all right to disturb the rights of the registered hypothecary creditor. Arts. 2083, 2085, 2098, C. C. ; 8 Aubry & Rau, 255, 256 ; 30 Dem. (1) ; Guillaouard (2) ; 6 Marcadé (3) ; 4 Aubry & Rau, 400. Immoveables cannot be revindicated. Art. 416 C. C. A vendor can only enforce his lien by actual possession. Art. 1970 C. C.

See also the remarks by Sir Alexander Lacoste, Chief Justice of the Court of Queen's Bench as to the insufficiency of the appellants' proof of title (4).

THE CHIEF JUSTICE.—I agree with the learned Chief Justice of the Queen's Bench that the appellants failed in proving their title and upon this ground I rest my judgment that the appeal must be dismissed.

Upon the other point in the case, namely, that as to whether the boilers in question were moveables, or whether they passed under the hypothec granted to

(1) 476 no. 547.

(3) 301 sub. art. 1656 C.N.

(2) Vente II, p. 109, nos. 576 and (4) Q. R. 4 Q. B. 358.

1896

LAINÉ

v.

BÉLAND.

The Chief  
Justice.

the intervenant as affixed to and forming adjuncts to the land, I express no opinion.

TASCHEREAU, SEDGEWICK and KING JJ. were of opinion that the appeal should be dismissed for the reasons stated in the judgment pronounced by Mr. Justice Girouard.

GIROUARD J.—Les appelants, Carrier, Lainé et Cie, machinistes de Lévis, revendiquent de Béland et Martineau, marchands de bois de Québec et propriétaires d'un immeuble et d'un moulin à scie à St-Gabriel de Valcartier, un engin, deux bouilloires et leurs accessoires, qu'ils leur livrèrent, disent-ils, aux termes d'un écrit sous seing privé, signé le 7 avril 1893, à la condition qu'ils en resteraient propriétaires jusqu'au parfait paiement de tout le prix, les acomptes devant être considérés comme le loyer de ces objets; et ils en concluent à l'audition devant nous, qu'ils en étaient les locateurs ou au moins les vendeurs avec condition résolutoire, et dans l'un ou l'autre cas, les propriétaires. L'écrit constate que ces bouilloires et leurs accessoires étaient alors incorporés à l'immeuble, et il est prouvé d'ailleurs, qu'ils l'avaient été longtemps auparavant par les propriétaires d'alors du fonds et du moulin, savoir, N. Neilson et Cie.

Il ne s'agit à présent que de ces bouilloires et de leurs accessoires, l'intimé ayant abandonné ses prétentions sur l'engin, qui, dit-il, avait été enlevé et mobilisé. La preuve que les appelants ont faite de leur titre à ces bouilloires et à leurs accessoires, laisse beaucoup à désirer; il me semble qu'ils n'en ont fait aucune; mais fut-elle parfaite, je ne crois pas qu'ils doivent réussir à l'encontre de l'intimé qui est un créancier hypothécaire dûment enregistré. Ce dernier allègue qu'il est le porteur de deux hypothèques consenties en sa faveur

par Béland et Martineau, lorsqu'ils étaient propriétaires dument inscrits de l'immeuble auquel ces objets étaient alors incorporés pour l'exploitation du dit moulin, et il demande le renvoi de la demande en revendication faite par les appelants, si mieux ils n'aiment lui donner caution. La cour Supérieure à Québec (Pelletier J.) renvoya la contestation de l'intimé et maintint la revendication des appelants, étant d'opinion que les dits objets mobiliers n'étaient pas la propriété de Béland et Martineau, et ne pouvaient pour cette raison être immobilisés. La cour d'Appel, M. le juge Blanchet dissidant, renversa ce jugement et maintint les prétentions de l'intimé, et de ce jugement les appelants appellent à cette cour.

1896  
 LAINÉ  
 v.  
 BÉLAND.  
 Girouard J.

M. le juge Blanchet ne voit qu'un bail dans l'écrit du 7 avril 1893. Les appelants n'ont pas osé aller aussi loin ni dans leur déclaration, ni dans leur réponse aux moyens d'intervention; ils se sont contentés de relater l'écrit sous seing privé du 7 avril 1893, sans en définir la nature. Mais est-ce un bail ou une vente avec condition résolutoire, ou même une simple vente à crédit? Il est de jurisprudence constante que les tribunaux ne sont pas liés par la qualification que les parties ont donnée à leurs conventions. Ils peuvent, sans dénaturer le contrat, lui restituer son véritable caractère par une appréciation des circonstances de la cause et de l'intention constatée des contractants. C'est ce que la cour de Cassation a décidé par plusieurs arrêts et notamment le 27 juillet 1895 (1), où toute la jurisprudence française est résumée. La cour de Cassation jugea dans cette espèce qu'il peut être déclaré qu'un acte qualifié bail, constatant la location de certains meubles, avec réserve de la propriété jusqu'au paiement intégral de loyers stipulés, est fictif et contient en réalité une vente ferme et à crédit. Dans la cause qui

(1) Pandectes Françaises, 1896, p. 151.

1896

LAINÉ

v.  
BÉLAND.

Girouard J.

nous occupe, les parties contractantes n'ont pas qualifié "bail" la convention intervenue entre' elles, mais simplement "contrat sous seing privé." Si l'on lit le texte même de ce contrat, il n'y est pas même dit que les appelants donnent à bail ou louent à Béland et Martineau les objets mobiliers en question, mais qu'ils "s'engagent par les présentes à faire et fournir pour la partie de la seconde part," etc. Puis vient la stipulation du prix, non pas du louage, mais de la valeur des effets, savoir \$2,000, \$800 payables comptant à Fortunat Martineau pour et à l'acquit des appelants, et la balance, \$1,200, payable aux appelants, par paiements mensuels de \$100. Enfin, les appelants stipulent qu'à défaut du prix "tel que convenu," ils "auront le droit de se faire livrer les dites machineries" à leur fabrique à Lévis, et que "jusqu'à parfait paiement du prix," elles "resteront" leur propriété, et que toute somme donnée "en paiement partiel du prix ci-dessus, sera considérée comme prix du loyer et usage des dites machineries." Annexée au contrat est une lettre adressée par les appelants à Fortunat Martineau de qui ils disent avoir acheté ces effets, l'informant qu' il sera payé par Béland et Martineau, "leur ayant transmis notre marché." Il est impossible de trouver dans cette convention les conditions d'un bail de la part des appelants; tout au plus peuvent-ils y trouver une vente sous condition résolutoire avec clause pénale que les acomptes seraient forfaits, bien qu'en réalité les creanciers ordinaires peuvent peut-être soutenir à bon droit qu'une telle vente n'est qu'une vente ordinaire à crédit, point sur lequel il n'est pas nécessaire de se prononcer dans l'espèce actuelle. La preuve orale des appelants corrobore celle qui résulte de l'examen des écrits. Ils demandent à leur témoin, Alfred Martineau, un des membres de la société Béland et Martineau: "Vous avez acheté, et vous êtes chargé de payer For-

tunat Martineau et à décharger Carrier et Lainé," et il répond : " Oui." Ailleurs, les appelants interrogeant le même témoin sur la valeur des effets, supposant qu'il s'agit d'une vente et non d'un bail :

1896  
 LAINÉ  
 v.  
 BÉLAND.  
 Girouard J.

Q. Voulez-vous dire quelle est la valeur de ces machineries ?—R. Tout complet ?

Q. Oui, telles qu'elles ont été vendues, telles qu'elles ont été livrées ?—R. Une couple de mille piastres.

Q. Voulez-vous dire si les machineries que vous avez achetées, que le demandeurs se sont engagés en vertu de cet acte, à vous livrer, vous ont été livrées par les demandeurs ?—R. Oui, Monsieur ; les deux bouilloires étaient dans la bâtisse.

La majorité des juges de la cour d'Appel n'a pas songé à rechercher la nature du contrat de 7 avril 1893 ; à leurs yeux sans doute, et je crois qu'ils avaient raison, il importait peu que les appelants fussent vendeurs ou simples locateurs ; ils avaient consenti à l'incorporation des machines à l'immeuble ; ils les avaient vendues pendant qu'elles étaient ainsi incorporées ; elles étaient, donc, devenues immeubles et frappées des hypothèques de l'intimé.

L'Honorable juge en chef, et M. le juge Bossé expriment l'opinion, dans leurs notes, que ces objets mobiliers peuvent être considérés immeubles par nature ; mais le texte du jugement déclare simplement qu'ils étaient incorporés à l'immeuble et en faisaient partie intégrante, sans s'expliquer sur la nature de leur immobilisation. Je crois qu'ils sont devenus immeubles par le seul fait de l'incorporation qu'en firent les propriétaires du fonds et qu'ils sont immeubles par destination " tant qu'ils y restent," aux termes de l'article 379 du Code Civil. Cet article déclare que—

les objets mobiliers que le propriétaire a placés sur son fonds à perpétuelle demeure, ou qu'il y a incorporés, sont immeubles par destination, tant qu'ils y restent. Ainsi sont immeubles sous ces restrictions, les objets suivants, et autres semblables : 1. Les pressoirs, chaudières, alambics, cuves et tonnes ; 2. Les ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries et autres usines.

1896

LAINÉ

v.

BÉLAND.

Girouard J.

Il est incontestable, et le fait me paraît admis par l'appelant et tous les juges, qu'il y a eu de fait incorporation des machines à l'immeuble et que cette incorporation a été faite par le propriétaire du fonds. Voilà tout ce que l'article 379 de notre Code prescrit ; il n'exige même pas que l'incorporation ait été faite à perpétuelle demeure. Il ne fait aucune mention du vendeur non payé, ou avec la condition résolutoire, pas même de locateur ou de tout autre propriétaire des objets mobiliers qui aurait consenti à leur incorporation. L'article de notre Code, plus précis que celui du Code Napoléon, dit que l'immobilité dure tant que l'incorporation existe ; par conséquent, la simple intention du propriétaire du fonds n'est pas suffisante pour faire cesser l'immobilité, et il s'ensuit enfin que la simple vente par Béland et Martineau à Fortunat Martineau des bouilloires et de leurs accessoires, restés incorporés à l'immeuble—en supposant que les appelants seraient aux droits de ce dernier—n'a pu avoir cet effet au moins vis-à-vis des tiers.

Vainement, dit Laurent (1)—l'acheteur dirait-il que la vente seule mobilise les immeubles par destination ; cela est vrai entre les parties ; cela n'est pas vrai à l'égard du créancier hypothécaire qui a un droit réel dans la chose, droit qu'il conserve tant que la chose est attachée au fonds.

Gilbert sur Sirey (2).

Sans doute, le droit du propriétaire des effets ainsi immobilisés reste intact vis-à-vis du propriétaire du fonds ; mais vis-à-vis des tiers inscrits comme acquéreurs ou créanciers hypothécaires de tout l'immeuble, il devient soumis aux lois spéciales sur la propriété foncière et l'enregistrement. C. C. 2017, 2083, 2085, 2098. Les appelants n'ont qu'à s'en prendre à eux-mêmes, s'ils n'ont pas pris les précautions prescrites par ces lois, car ils savaient que ces bouilloires et leurs acces-

(1) Vol. 30, no. 233.

(2) 3 ed. art. 524, nn. 1, 7, 8, 13.

soires étaient incorporés à l'immeuble lorsqu'ils prétendent les avoir achetés de Fortunat Martineau et les avoir vendus ou loués à Béland et Martineau. Décider autrement serait ouvrir la porte à toutes espèces de fraude. Voilà d'ailleurs, la doctrine que cette cour a consacrée à l'égard du vendeur non payé dans un jugement élaboré et rempli d'autorités, rendu en 1890 dans les causes de *Wallbridge v. Farwell* et *The Ontario Car Foundry Co. v. Farwell* (1), que jusqu'ici a cependant échappé à l'attention des parties. Cette cour décida que le créancier hypothécaire doit être préféré au vendeur non payé et je crois que cette décision s'applique au vendeur avec condition résolutoire, et même au locateur, car le droit de revendiquer du vendeur non payé implique la résolution du contrat comme dans le cas du vendeur avec condition résolutoire ou du locateur, avec cette seule différence, que dans le premier cas la résolution résulte de la loi, tandis que dans l'autre elle résulte du contrat. M'appuyant, par conséquent, sur ce que je considère la jurisprudence de cette cour, je suis d'avis de confirmer le jugement de la cour d'Appel avec dépens.

1896  
 LAINÉ  
 v.  
 BÉLAND.  
 —  
 Girouard J.  
 —

*Appeal dismissed with costs.*

Solicitors for the appellants: *Belleau, Stafford & Belleau.*

Solicitors for the respondent: *Robitaille & Roy.*

---

(1) 18 Can. S. C. R. 1.