

J. E. Parrot Appellant;

and

Ronald Thompson and A. R. Monty
Respondents.

File No.: 16784.

1983: October 31; 1984: February 2.

Present: Dickson, Beetz, Chouinard, Lamer and
Wilson JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR
QUEBEC

Negligence — Delictual liability — Professional liability against third parties — Land surveyor — Error with respect to the surface area of a piece of land in the book of reference — Reduction in the price of the land — Action against land surveyor based on this reduction — Causal link — Civil Code, arts. 1053, 2166, 2167, 2168, 2174, 2175.

The issue arose out of an error in calculating a surface area that occurred in the technical description of a subdivision of an original lot prepared by appellant in 1956. The description appearing in the book of reference indicated an area of 80,340 sq. ft. The actual area of this subdivided lot was only 73,659.96 sq. ft. In 1973, the respondents bought a piece of land consisting of the subdivided lot and part of two unsubdivided lots. The sale was done without any indication of the area. Respondents, in adding the area shown in the book of reference to that of the two unsubdivided lots, thought they were acquiring a parcel of 102,840 sq. ft. On learning of the error, respondents, who already had undertaken to sell one parcel of at least 40,000 sq. ft. to a first buyer and a second of at least 60,000 sq. ft. to a second buyer, found themselves unable to deliver the promised area. They negotiated the sale of a smaller area with the second buyer and consented by transaction to a reduction of the price per square foot. This reduction represented a loss of \$11,844.83 for the respondents. Respondents then claimed this amount from the appellant. The Superior Court dismissed the action but the Court of Appeal set the judgment aside. This appeal is to determine if the causal link, required if art. 1053 C.C. is to apply, existed between the damages and appellant's fault.

Held: The appeal should be allowed.

There was no causal link between the damage claimed and appellant's error. The reduction in the price per square foot agreed on by the transaction was not a damage resulting directly from appellant's error. In

J. E. Parrot Appellant;

et

Ronald Thompson et A. R. Monty Intimés.

N° du greffe: 16784.

1983: 31 octobre; 1984: 2 février.

Présents: Les juges Dickson, Beetz, Chouinard, Lamer
et Wilson.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DU QUÉBEC

Responsabilité — Responsabilité délictuelle — Responsabilité professionnelle envers des tiers — Arpenteur-géomètre — Erreur quant à la superficie d'un terrain au livre de renvoi — Réduction du prix du terrain — Réclamation contre l'arpenteur-géomètre fondée sur cette réduction — Lien de causalité — Code civil, art. 1053, 2166, 2167, 2168, 2174, 2175.

Le présent litige trouve sa source dans une erreur de calcul de superficie qui s'est glissée dans la description technique d'une subdivision d'un lot originaire préparée par l'appelant en 1956. Cette description figurant au livre de renvoi indique une superficie de 80 340 pi² alors que la superficie réelle du lot subdivisé n'est que de 73 659,96 pi². En 1973, les intimés achètent un terrain composé du lot subdivisé et d'une partie de deux lots non-subdivisés. La vente est faite sans indication de superficie. Toutefois, en additionnant la superficie indiquée au livre de renvoi à celle des deux lots non-subdivisés, ils croient acquérir un terrain de 102 840 pi². Apprenant l'erreur, les intimés, qui se sont déjà engagés à vendre à un premier acheteur une parcelle d'au moins 40 000 pi² et à un deuxième un minimum de 60 000 pi², se voient dans l'incapacité de livrer la superficie promise. Ils négocient avec le second acheteur la vente d'une superficie inférieure et consentent par transaction une réduction du prix au pied carré. Cette réduction représente pour les intimés une perte de 11 844,83 \$. C'est cette somme qu'ils réclament de l'appelant. La Cour supérieure rejette l'action mais la Cour d'appel infirme le jugement. D'où ce pourvoi pour déterminer s'il existe entre les dommages réclamés par les intimés et la faute de l'appelant le lien de causalité requis pour qu'entre en jeu l'art. 1053 C.c.

Arrêt: Le pourvoi est accueilli.

Il n'y a pas de lien de causalité entre le dommage réclamé et l'erreur de l'appelant. La réduction du prix au pied carré consentie lors de la transaction n'est pas un dommage résultant directement de l'erreur de l'appe-

order to succeed in their claim based on this reduction of the price, respondents would have had to establish that but for appellant's error, they would have obtained a higher price per square foot than the one they obtained. No such evidence was presented.

Alliance Assurance Co. v. Dominion Electric Protection Co., [1970] S.C.R. 168; *J. G. Fitzpatrick Ltd. v. Brett*, [1969] C.S. 144; *Carbonneau v. Godbout* (1920), 31 Que. K.B. 69; *Côté v. McKinnon*, [1959] Que. Q.B. 272, referred to.

APPEAL from a judgment of the Quebec Court of Appeal reversing a judgment of the Superior Court dismissing an action in damages for a professional fault. Appeal allowed.

Richard McLernon and Gilles Fontaine, for the appellant.

Hubert Pépin and Stephen Monty, for the respondents.

English version of the judgment of the Court delivered by

CHOUINARD J.—This case concerns the professional liability of a land surveyor, not to the client who retained his services but to third parties. Respondents pleaded his quasi-delictual liability rather than his contractual liability.

It is well established that an act which constitutes contractual fault as against another contracting party may also constitute delictual or quasi-delictual fault as against a third party, and so be a basis for an action under arts. 1053 *et seq.* of the *Civil Code*.

In *Alliance Assurance Co. v. Dominion Electric Protection Co.*, [1970] S.C.R. 168, Pigeon J. wrote for the Court, at p. 173:

It is true that the existence of contractual relations does in no way exclude the possibility of a delictual or quasi-delictual obligation arising out of the same fact. However, it is necessary for this that all the elements required to give rise to such responsibility should be found. Obviously, a fault is the first of these elements. For a fault to exist, it is essential, as appears from the wording of art. 1053 C.C., that there be either a positive

lanc. Pour réussir dans leur réclamation fondée sur cette réduction de prix, les intimés devaient faire la preuve que, n'eût été de l'erreur de l'appellant, ils auraient obtenu pour leur terrain un prix plus élevé au pied carré que celui qu'ils ont obtenu. Cette preuve n'a pas été faite.

Jurisprudence: *Alliance Assurance Co. c. Dominion Electric Protection Co.*, [1970] R.C.S. 168; *J. G. Fitzpatrick Ltd. c. Brett*, [1969] C.S. 144; *Carbonneau c. Godbout* (1920), 31 B.R. 69; *Côté c. McKinnon*, [1959] B.R. 272.

POURVOI contre un arrêt de la Cour d'appel du Québec qui a infirmé un jugement de la Cour supérieure rejetant une action en dommages-intérêts pour faute professionnelle. Pourvoi accueilli.

Richard McLernon et Gilles Fontaine, pour l'appellant.

Hubert Pépin et Stephen Monty, pour les intimés.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE CHOUINARD—Il s'agit dans cette affaire de la responsabilité professionnelle d'un arpenteur-géomètre, non pas envers le client qui a retenu ses services, mais envers des tiers. Les intimés invoquent sa responsabilité quasi-délictuelle par opposition à sa responsabilité contractuelle.

Il est reconnu qu'un acte qui constitue une faute contractuelle à l'égard d'un co-contractant peut à la fois constituer une faute délictuelle ou quasi-délictuelle à l'égard d'un tiers et partant, donner ouverture à un recours fondé sur les art. 1053 *et suiv.* du *Code civil*.

Dans *Alliance Assurance Co. c. Dominion Electric Protection Co.*, [1970] R.C.S. 168, le juge Pigeon écrit au nom de la Cour, à la p. 173:

Il est vrai que l'existence de relations contractuelles n'exclut aucunement la possibilité d'une obligation délictuelle ou quasi-délictuelle découlant du même fait. Encore faut-il pour que cela soit possible que se rencontrent tous les éléments requis pour donner naissance à cette dernière responsabilité. Le premier de ces éléments est évidemment une faute. Pour qu'il y ait faute, il est essentiel comme cela découle du texte de l'art. 1053

damaging and non-justifiable act or the omission to perform a duty towards the injured party.

In *J. G. Fitzpatrick Ltd. v. Brett*, [1969] C.S. 144, which concerned the liability of engineers, Mayrand J., as he then was, wrote at p. 149:

[TRANSLATION] No contract exists between plaintiff and defendants, so that it is natural to allege quasi-delictual fault against the latter. However, defendants committed the fault resulting in damage in the course of performing a contract. There is no doubt that with respect to their fellow contracting party, the architect Dickinson, defendants committed a contractual fault. Is plaintiff barred from relying on a contract to which he is not a party as a basis for his action? It is true that a contract is effective only between the parties: a third party cannot derive any benefit from it, except in the case of a third party stipulation. However, the act constituting contractual fault towards another contracting party may at the same time be a delictual fault in respect of a third party who suffers by it.

Mayrand J. then cited the following passage from H. and L. Mazeaud and A. Tunc, *Traité de la responsabilité civile*, 6th ed., 1965, No. 144-3, at p. 179:

[TRANSLATION] Third parties may rely on the existence and non-performance of a contract to which they are strangers, provided they do not in so doing seek to extend to themselves an obligation existing only between the contracting parties. Relying on the fact that someone has entered into a contract and even that the person has not performed it is merely relying on a fact which exists as such, so far as anyone is concerned.

Relying on Planiol and Ripert, *Traité pratique de droit civil français*, 2nd ed., v. 11, 1954, No. 947 bis, at p. 188, and H., L. and J. Mazeaud, *Leçons de droit civil*, 2nd ed., v. 3, 1963, No. 1364, at p. 1099, Mayrand J. wrote at p. 150:

[TRANSLATION] The liability of an engineer or architect cannot therefore be limited to the owner with whom he did business; when a professional fault committed in the exercise of his profession affects a third party, the latter can bring an action against him based on art. 1053 of the Civil Code.

Facts and Proceedings

In the case at bar, the issue arises out of an unfortunate error in calculating area that occurred

C.C., qu'il y ait soit un fait positif dommageable et non justifiable, soit l'omission d'accomplir un devoir envers la partie lésée.

Dans *J. G. Fitzpatrick Ltd. c. Brett*, [1969] C.S. 144, où il s'agissait de la responsabilité d'ingénieurs, le juge Mayrand, alors juge à la Cour supérieure, écrit à la p. 149:

Aucun contrat ne lie la demanderesse et les défendeurs, de sorte qu'il est naturel d'invoquer contre ces derniers une faute quasi-délictuelle. C'est cependant au cours de l'exécution d'un contrat que les défendeurs ont commis la faute qui a causé le dommage. Il ne fait pas de doute qu'à l'égard de leur cocontractant, l'architecte Dickinson, les défendeurs ont commis une faute contractuelle. Pourrait-on reprocher à la demanderesse de vouloir invoquer un contrat auquel elle n'est pas partie pour fonder son recours? Il est vrai que le contrat n'a d'effet qu'entre les parties: un tiers ne peut en tirer avantage, sauf au cas de stipulation pour autrui. Toutefois, le fait qui constitue une faute contractuelle envers le cocontractant peut être en même temps une faute délictuelle à l'égard d'un tiers qui en subit un préjudice.

Le juge Mayrand cite ensuite le passage suivant de H. et L. Mazeaud et A. Tunc, *Traité de la responsabilité civile*, 6^e éd., 1965, n^o 144-3, à la p. 179:

Il est loisible aux tiers de se prévaloir de l'existence et de l'inexécution d'un contrat auquel ils sont restés étrangers, mais à la condition de ne pas vouloir, par là même, étendre à leur profit une obligation qui n'a été prise qu'envers les cocontractants. Se prévaloir de ce qu'une personne a passé un contrat et même de ce qu'elle ne l'a pas exécuté, c'est se prévaloir d'un pur fait, qui existe en tant que fait, donc à l'égard de tous.

S'appuyant sur Planiol et Ripert, *Traité pratique de droit civil français*, 2^e éd., t. 11, 1954, n^o 947 bis, à la p. 188, et H., L. et J. Mazeaud, *Leçons de droit civil*, 2^e éd., t. 3, 1963, n^o 1364, à la p. 1099, le juge Mayrand écrit à la p. 150:

La responsabilité de l'ingénieur ou de l'architecte ne peut donc être limitée au propriétaire avec qui il a fait affaires; lorsque la faute professionnelle commise dans l'exercice de sa profession atteint un tiers, ce dernier peut l'attaquer sur le terrain de l'article 1053 du Code civil.

Les faits et les procédures

En l'espèce, le litige trouve sa source dans une malheureuse erreur de calcul de superficie qui s'est

in the technical description of a subdivision of an original lot prepared by appellant.

The error dated back 17 years, but appellant is no longer relying on prescription, which could only begin to run when the damage occurred.

The facts were not in dispute in this Court. The following summary of the chief relevant facts is taken from the submission of appellant:

[TRANSLATION] On February 10, 1973 respondents Ronald Thompson and A. R. Monty obtained from Henri Mathieu a promise to sell a piece of land consisting of lot 111-11 and of part of unsubdivided lots 111 and 113 of the official cadastre of the township of Orford; as appears from the promise of sale, this land is well described by conterminous properties, its dimensions are accurate and the promise of sale makes no mention of its area, though it mentions a total price of \$100,000.00.

Appellant had prepared the description appearing in the book of reference for lot 111-11 in 1956, when this parcel of land was subdivided. The book of reference contained an erroneous calculation of the area. The plan accompanying the book of reference was accurate. The plan and the book of reference were sent to the Minister of Lands and Forests, who in accordance with the Act retained the originals at the Department and filed a true copy of the documents in the registry office for the division of Sherbrooke, province of Quebec.

Relying on this area, which showed 80,340 square feet in the book of reference—this was not mentioned in the plan—and calculating the area of the rectangle formed by the other u.s. lots 111 and 113 at 22,500 square feet, respondents assumed that the total area of the land was about 102,840 square feet.

The error in area in the book of reference dated back to 1956, when appellant, a land surveyor, at the request of his client Mathieu, respondent's predecessor in title, had prepared, calculated and submitted to the Minister of Lands and Forests the plan and cadastral designation of this lot. Previously, appellant had correctly calculated the area at 1.691 acres; a simple error of calculation undoubtedly occurred in converting to square feet (1.691 acres $\times$ 43,560 square feet: 73,659.96 square feet).

Appellant admitted that the book of reference which he had prepared in August 1956 and filed with the

glissée dans la description technique d'une subdivision d'un lot originaire préparée par l'appellant.

L'erreur remontait à 17 ans, mais l'appellant n'invoque plus la prescription qui ne saurait commencer à courir que de la survenance du dommage.

Les faits n'ont pas été l'objet de contestation devant cette Cour. Le résumé suivant des principaux faits pertinents est extrait du mémoire de l'appellant:

Les intimés Ronald Thompson et A. R. Monty obtenaient le 10 février 1973 d'Henri Mathieu une promesse de vente d'un terrain composé du lot 111-11 et de partie des lots 111 non subdivisé et 113 non subdivisé du cadastre officiel du canton d'Orford; tel qu'il appert à la promesse de vente, ce terrain est bien décrit par tenants et aboutissants, ses dimensions sont exactes et la promesse de vente ne fait aucune mention de superficie indiquant cependant un prix global de \$100,000.00.

L'appellant avait préparé la description apparaissant au livre de renvoi du lot 111-11 en 1956 lors du lotissement de cette parcelle de terrain. Au livre de renvoi apparaissait un calcul mathématique erroné de superficie. Le plan accompagnant le livre de renvoi était exact. Le plan et le livre de renvoi ont été transmis au ministre des Terres et Forêts lequel, conformément à la loi, a conservé les originaux au Ministère et déposé copie conforme de ces documents au bureau d'enregistrement de la division de Sherbrooke, province de Québec.

S'étant fiés à cette superficie qui indiquait 80,340 pieds carrés au livre de renvoi—le plan n'en faisait aucune mention—et calculant la superficie du rectangle que forment les autres lots 111 n.s. et 113 n.s. à 22,500 pieds carrés, les intimés ont tenu pour acquis que la superficie totale du terrain était d'environ 102,840 pieds carrés.

L'erreur de superficie au livre de renvoi remontait à 1956 lorsque l'appellant, arpenteur-géomètre, à la demande de son client Mathieu, l'auteur des intimés, avait préparé, calculé et soumis au ministre des Terres et Forêts le plan et la désignation cadastrale de ce lot. Antérieurement, l'appellant avait déjà calculé correctement la superficie à 1.691 acres; c'est sans doute en effectuant la conversion en pieds carrés qu'une simple erreur de calcul s'est glissée (1.691 acres $\times$ 43,560 pieds carrés: 73,659.96 pieds carrés).

L'appellant reconnaît que le livre de renvoi, qu'il avait préparé en août 1956 et déposé le 6 auprès du ministère

Department of Lands and Forests on the 6th contained an error. He could not provide a definite explanation of this, for the land itself is well described by its conterminous properties, its irregular geometric shape corresponds to the reality and its linear measurements are accurate. As mentioned, he really could see only one explanation, that this error was due to the arithmetic calculation made to convert an area which was first calculated in acres into square feet. The plan accompanying the book of reference is accurate.

In March 1973, respondents gave purchase options to two other persons and accordingly undertook to dispose of all the land in two parcels as follows:

- (a) by a purchase offer dated March 6, 1973 (accepted on March 9, 1973) from McDonald's Restaurants of Canada Ltd., for a parcel of at least 40,000 square feet, of about 165 feet along King Street, and about 285 feet along Don Bosco Street, for \$2.00 a square foot;
- (b) by an offer of sale to Dr. G. LaSalle or his representatives, dated March 28, 1973 (accepted the following day) for a parcel of at least 60,000 square feet (in fact, the remainder of the land) for a total price of \$79,520.00.

When they bought this land from Mr. Henri Mathieu, respondents had themselves calculated that they were buying 102,840 square feet, since to the aforementioned area of 80,340 square feet for lot 111-11, they added that of u.s. lots 111 and 113, forming a square with 150-foot sides (22,500 square feet).

Subsequently to this purchase offer respondents, who paid \$100,000.00 for the land they bought, offered it for sale as stated above, first to McDonald's Restaurants of Canada Ltd., and second to Dr. G. LaSalle, who was planning to build the Auberge des Gouverneurs on the adjoining lot, determining the total area themselves.

On May 2, 1973, Dr. LaSalle (through his son Jean LaSalle) registered on the lots in question the offer of sale which respondents had made to him on March 28, 1973.

Examining the plans attached to the offers of sale, Jean LaSalle, the son of Dr. LaSalle, realized that the land offered did not have the area mentioned in the offers, and this is why he hastily registered by memorial the offer which his father had received from respondents, as he did not want the latter to sell the larger area to McDonald's, against his own interests.

des Terres et Forêts, contient une erreur. Il ne peut en expliquer la cause de façon certaine, car le terrain lui-même est bien décrit par ses tenants et aboutissants, sa figure géométrique irrégulière est conforme à la réalité et ses mesures linéaires sont exactes. Tel que mentionné, il ne voit vraiment qu'une explication, et cette erreur serait due au calcul mathématique fait pour transposer en pieds carrés une superficie d'abord calculée en acres. Le plan accompagnant le livre de renvoi est exact.

En mars 1973, les intimés ont accordé des options d'achat à deux (2) autres personnes et s'engagèrent ainsi à disposer de l'ensemble du terrain en deux parcelles comme suit:

- a) Par offre d'achat en date du 6 mars 1973 (acceptée le 9 mars 1973) de McDonald's Restaurant of Canada Ltd., d'une parcelle d'au moins 40,000 pieds carrés, d'environ 165 pieds en front de la rue King, et d'environ 285 pieds en front de la rue Don Bosco au prix de \$2.00 le pied carré;
- b) Par offre de vente au docteur G. Lasalle ou ses concessionnaires, en date du 28 mars 1973 (acceptée le lendemain) d'une parcelle d'au moins 60,000 pieds carrés (en fait le résidu du terrain) au prix global de \$79,520.00.

Les intimés, lorsqu'ils ont acheté ce terrain de monsieur Henri Mathieu, ont eux-mêmes fait le calcul qu'ils achetaient 102,840 pieds carrés puisqu'à la superficie déjà mentionnée de 80,340 pieds carrés pour le lot 111-11, ils ajoutaient celle des lots 111 N.S. et 113 N.S. représentant un carré ayant 150 pieds de côté (22,500 pieds carrés).

Subséquemment à cette offre d'achat, les intimés, qui payaient \$100,000.00 pour le terrain qu'ils achetaient, l'offrent en vente comme ci-haut relaté d'une part à McDonald's Restaurant of Canada Ltd., et d'autre part au docteur G. Lasalle qui était à construire l'Auberge des Gouverneurs sur le terrain voisin, établissant eux-mêmes la superficie totale.

Le 2 mai 1973, le docteur Lasalle (par son fils Jean Lasalle) enregistrait sur les lots en question l'offre de vente que les intimés lui avaient faite le 28 mars 1973.

En examinant les plans attachés aux offres de vente, Jean Lasalle, fils du docteur Lasalle, avait réalisé que les terrains offerts n'avaient pas la superficie mentionnée aux offres, et c'est la raison pour laquelle il s'est empressé d'enregistrer par bordereau l'offre que son père détenait des intimés, car il ne voulait pas que ces derniers vendent à McDonald's et à son détriment la plus grande superficie.

Respondents then learned of the existence of the deficiency in area on lot 111-11, amounting to some 6,680.04 square feet. The actual area of this lot was 73,659.96 square feet, instead of 80,340 square feet as indicated in the technical description in the cadastre.

When this registration was made by Mr. Jean LaSalle, the son of Dr. LaSalle, and respondents learned of the deficiency in area, respondents went to their land surveyor Jean-Marc Nadeau, and the check made by the latter established that there was in fact a difference of 6,894.4 square feet between the actual area and that indicated in the plan of lot 111-11.

Respondents then negotiated with McDonald's Restaurants and the LaSalle family, and it was finally agreed that instead of selling 102,840 square feet for a total amount of \$165,787.86, they were in fact selling 95,945 square feet for \$144,668.00.

In fact, the sale to McDonald's was concluded in accordance with the promise of sale made to it, and this sale is not at issue in this appeal.

Bernier J.A., giving the unanimous judgment of the Court of Appeal, explained what happened regarding Dr. LaSalle as follows:

[TRANSLATION] As appellants were unable to deliver the 100,000 square feet which they had undertaken to sell, the area granted to McDonald's being a minimum needed for the latter's purposes, they were obliged to negotiate a compromise with Dr. LaSalle, for whom the new parcel represented only an expansion for the inn he was building on the adjoining lot, which he owned. With the advantage of the promise of sale which he had had registered Dr. LaSalle, after several meetings, indicated through his son that he was willing to accept a parcel reduced by the amount of the deficiency in area, provided that appellants reduced the selling price on the basis of converting their purchase price into a unit price, namely \$1.00 a square foot, plus the expenses incurred up to that time, making a unit price of \$1.096 a square foot, and appellants accepted this.

Accordingly, respondents agreed by a transaction to reduce from \$1.3233 to \$1.096 per square foot the price for the 52,111 square feet which, according to them, they have in fact sold to Dr. LaSalle. This reduction represented \$11,844.83, respondents estimated the damages which they had suffered at this amount, and it was this amount which appellant was ordered to pay them

Les intimés apprirent alors l'existence du déficit de superficie du lot 111-11 de l'ordre de 6,680.04 pieds carrés. La superficie réelle de ce lot était de 73,659.96 pieds carrés au lieu de 80,340 pieds carrés tel qu'indiqué à la description technique au cadastre.

Suite à cet enregistrement de la part de monsieur Jean LaSalle, fils du docteur LaSalle, et suite à la connaissance par les intimés du déficit de superficie, les intimés ont alors recours à leur arpenteur-géomètre Jean-Marc Nadeau, et la vérification de ce dernier établit en effet qu'il y a une différence de 6,894.4 pieds carrés entre la superficie réelle et celle indiquée au plan du lot 111-11.

Les intimés négocient alors avec McDonald's Restaurant et la famille LaSalle pour en arriver finalement au point où au lieu de vendre 102,840 pieds carrés pour une somme globale de \$165,787.86, ils vendent de fait 95,945 pieds carrés pour \$144,668.00.

Au fait, la vente à McDonald's a été conclue suivant les termes de la promesse de vente qui lui avait été consentie et cette vente n'est nullement en cause dans ce pourvoi.

Quant au Dr LaSalle, le juge Bernier qui a rendu l'arrêt unanime de la Cour d'appel, explique ainsi ce qui s'est passé:

Se voyant incapables de livrer les 100,000 pieds carrés qu'ils s'étaient engagés à vendre, la superficie accordée à MacDonald's étant un minimum pour les fins de cette dernière, il ne restait aux appelants qu'à négocier un compromis avec le docteur LaSalle pour qui la parcelle nouvelle ne constituait qu'une expansion pour l'auberge qu'il construisait sur le terrain adjacent lui appartenant. Fort de la promesse de vente qu'il avait fait enregistrer, le docteur LaSalle, après quelques rencontres, se déclara, par l'intermédiaire de son fils, prêt à accepter une parcelle réduite du déficit de superficie, à condition que les appelants réduisent le prix de vente en le basant sur leur prix d'achat converti en prix unitaire, soit 1,00\$ le pied carré, avec en plus les dépenses jusque là engagées, faisant un prix unitaire de 1,096\$ le pied carré, ce que les appelants acceptèrent.

Par transaction donc, les intimés consentirent à réduire de 1,3233 \$ à 1,096 \$ le pied carré le prix des 52 111 pieds carrés que, selon eux, ils ont de fait vendus au Dr LaSalle. Cette réduction représente 11 844,83 \$ à quoi les intimés estiment les dommages-intérêts qu'ils ont subis et c'est la somme que l'appelant a été condamné à leur payer par l'arrêt de la Cour d'appel. Je note que, comme

by the judgment of the Court of Appeal. I note, as Bernier J.A. pointed out, that no question was raised about the price determined by this transaction.

It is very doubtful that respondents could have brought an action against their seller Mathieu as a consequence of the shortage in lot 111-11. Articles 1501, 1502 and 1503 C.C. apply in such cases:

1501. [If an immovable be sold with a statement, in whatever terms expressed, of its superficial contents, either at a certain rate or by measurement, or at a single price for the whole, the seller is obliged to deliver the whole quantity specified in the contract; if such delivery be not possible, the buyer may obtain a diminution of the price according to the value of the quantity not delivered.]

If the superficial contents exceed the quantity specified, the buyer must pay for such excessive quantity, or he may at his option give it back to the seller.]

1502. [In either of the cases stated in the last preceding article, if the deficiency or excess of quantity be so great, in comparison with the quantity specified, that it may be presumed the buyer would not have bought if he had known it, he may abandon the sale and recover from the seller the price, if paid, and the expenses of the contract, without prejudice in any case to his claim for damages.]

1503. [The rules contained in the last two preceding articles do not apply, when it clearly appears from the description of the immovable and the terms of the contract that the sale is of a certain determinate thing, without regard to its quantity by measurement, whether such quantity is mentioned or not.]

The sale of lot 111-11 by Mathieu to respondents was made without a statement of superficial contents. When a lot is designated by its cadastral number, as was the case here, there is a sale of a certain determinate thing within the meaning of art. 1503 C.C. See Faribault, *Traité de Droit civil du Québec*, v. 11, p. 223, No. 248; Thérèse Rousseau-Houle, *Précis du droit de la vente et du louage*, Presses de l'Université Laval, Québec City, 1978, at p. 84.

In any case, the relations between respondents and their seller Mathieu are not at issue in the case at bar.

l'a fait observer le juge Bernier, le prix établi par cette transaction n'est pas attaqué.

Il est plus que douteux que les intimés aient pu exercer un recours contre leur vendeur Mathieu par suite de ce déficit de contenance du lot 111-11. Ce sont les art. 1501, 1502 et 1503 C.c. qui s'appliquent en pareil cas:

1501. [Si un immeuble est vendu avec indication de sa contenance superficielle, quels qu'en soient les termes, soit à tant la mesure, ou moyennant un seul prix pour le tout, le vendeur est obligé de délivrer toute la quantité spécifiée au contrat; si cette délivrance n'est pas possible, l'acheteur peut obtenir une diminution du prix, suivant la valeur de la quantité qui n'est pas délivrée.]

Si la contenance superficielle excède la quantité spécifiée, l'acheteur doit payer pour tel excédent; ou il peut, à son choix, le remettre au vendeur.]

1502. [Dans l'un et l'autre des cas exprimés dans l'article qui précède, si le déficit ou l'excédent de quantité est si considérable eu égard à la quantité spécifiée, qu'il y ait à présumer que l'acheteur n'aurait pas acheté s'il l'avait su, il peut se désister de la vente et recouvrer du vendeur le prix, s'il a été payé, et les frais du contrat, sans préjudice dans tous les cas à son recours en dommages-intérêts.]

1503. [Les règles contenues dans les deux derniers articles ne s'appliquent pas lorsqu'il est évident, par la description de l'héritage et les termes du contrat, que la vente est faite d'une chose certaine et déterminée, sans égard à la contenance, soit que cette contenance soit mentionnée ou non.]

La vente du lot 111-11 par Mathieu aux intimés a été faite sans indication de contenance superficielle. Lorsqu'un lot est désigné sous son numéro cadastral, comme ce fut le cas en l'espèce, il y a vente d'une chose certaine et déterminée au sens de l'art. 1503 C.c. Voir Faribault, *Traité de Droit civil du Québec*, t. 11, p. 223, n° 248; Thérèse Rousseau-Houle, *Précis du droit de la vente et du louage*, Presses de l'Université Laval, Québec, 1978, à la p. 84.

De toute façon les rapports entre les intimés et leur vendeur Mathieu ne sont pas en cause en l'espèce.

However, the situation was quite different between respondents and Dr. LaSalle. By their promise to sell of March 28, 1973, respondents had undertaken to sell a lot with a minimum area of 60,000 square feet. Articles 1501 and 1502 C.C. apply here.

Dr. LaSalle could have refused to buy if the shortage was so large that he would not have bought if he had known of it. That is not the case.

He could also have obtained a reduction in price proportional to the quantity which could not be delivered, and this was done for the missing area. This reduction in the price, amounting to some \$9,000, was claimed by respondents at the outset. In the Court of Appeal, they quite properly withdrew this claim, as Bernier J.A. explained, for they could not claim for an area which they had never had.

However, as the general rule of art. 1065 C.C. authorized him to do, Dr. LaSalle also claimed damages. These were fixed by a transaction between respondents and himself in the aforementioned amount of \$11,844.83, representing the reduction in price per square foot for the land in fact sold.

The Court must determine whether these damages which were assumed by respondents can be claimed by them from appellant, and in particular, whether there exists between the damages and the fault of appellant the causal link required if art. 1053 C.C. is to apply.

The Superior Court held that the link does not exist, but its judgment was reversed by the Court of Appeal, which as we have seen ordered appellant to pay respondents \$11,844.83. With respect, I consider that the Superior Court was correct for the reasons which follow.

The Official Cadastre and the Land Surveyor

In *Le droit civil canadien*, v. 9, Mignault writes concerning the official plan and book of reference, at p. 304:

[TRANSLATION] The provisions which follow are very important, for they have made a radical change in our legislation on immovables. Formerly, immovables were described by mentioning their conterminous properties.

Entre les intimés et le D^r LaSalle cependant, il en était tout autrement. Par leur promesse de vente du 28 mars 1973, les intimés s'étaient obligés à vendre un lot d'une superficie minimum de 60 000 pieds carrés. Les articles 1501 et 1502 C.c. trouvent ici leur application.

Le D^r LaSalle pouvait refuser d'acheter si le déficit de quantité était si considérable qu'il n'aurait pas acheté s'il l'avait su. Ce n'est pas le cas.

Il pouvait aussi obtenir une diminution du prix proportionnelle à la quantité qui ne pouvait être livrée, ce qui fut fait pour la superficie en moins. Cette diminution du prix de l'ordre de 9 000 \$ fut réclamée au début par les intimés. En Cour d'appel ils ont abandonné cette réclamation et avec raison comme l'explique le juge Bernier car ils ne pouvaient réclamer pour une superficie qu'ils n'avaient jamais possédée.

Cependant, comme l'y autorise la règle générale de l'art. 1065 C.c., le D^r LaSalle a exigé en outre des dommages-intérêts. Ceux-ci ont été fixés par transaction entre lui et les intimés à la somme déjà mentionnée de 11 844,83 \$, représentant la réduction du prix au pied carré pour le terrain effectivement vendu.

Il faut déterminer si ces dommages que les intimés ont assumés peuvent par eux être réclamés à l'appellant et de façon plus particulière s'il y a entre ces dommages et la faute de l'appellant le lien de causalité requis pour qu'entre en jeu l'art. 1053 C.c.

La Cour supérieure a décidé dans la négative mais son jugement a été infirmé par la Cour d'appel qui, comme on l'a vu, a condamné l'appellant à payer aux intimés 11 844,83 \$. Avec égard, je suis d'avis que la Cour supérieure avait raison pour les motifs qui suivent.

Le cadastre officiel et l'arpenteur-géomètre

Au sujet du plan et du livre de renvoi officiels, Mignault, *Le droit civil canadien*, t. 9, écrit à la p. 304:

Les dispositions qui suivent sont très importantes, car elles ont apporté un changement radical à notre législation immobilière. Autrefois on décrivait les immeubles en indiquant leurs tenants et aboutissants. Ce système

This system had the disadvantage of making the identification of an immovable very difficult: adjoining immovables, which formed its conterminous properties, could only be described by their owners' names, and as properties often change hands, and the names of former owners may be forgotten, it was very difficult to follow an immovable through the various transfers affecting it. It was therefore decided in 1860 to give each immovable a distinctive number, and for this it was necessary to prepare the cadastre of all immovables in the province. This cadastre consists of two essential parts. First, there is a plan of each parish, village, town, and sometimes each ward of a town, indicating all immovables found there by series numbers which identify them. Accompanying this plan is a register called a "book of reference", containing a special entry for each number, where the immovable is described by its dimensions and its conterminous properties.

Articles 2166 and 2167 C.C. provide:

2166. The Ministre de l'énergie et des ressources furnishes each registry office with a copy of a correct plan, made in conformity with the provisions of section 2 of the Cadastre Act, (Revised Statutes, 1941, chapter 320), showing distinctly all the lots of each city, town, village, parish, township, or part thereof, comprised within the division to which such office belongs.

2167. Such plan must be accompanied by a copy of a book of reference in which are set forth:

1. A general description of each lot shewn upon the plan;
2. The name of the owner of each lot, so far as it can be ascertained;
3. All remarks necessary to the right understanding of the plan.

Each lot shewn upon the plan is designated thereon by a number, which is one of a single series, and is entered in the book of reference to designate the same lot.

The general description mentioned in para. 1 of art. 2167 consists of [TRANSLATION] "a listing of the boundaries by conterminous properties, dimensions and area in English or French measure". See Paul Laquerre and Jean-Claude Marcotte, "L'enregistrement des droits immobiliers et l'examen des titres immobiliers", *C.F.P.B.Q.*, 1983-84, vol. 6, titre XX, at p. 197.

Paragraph 3 of art. 2174 C.C. provides that:

avait l'inconvénient de rendre très difficile l'identification d'un immeuble. Car les immeubles voisins, qui formaient ses tenants et aboutissants, ne pouvaient être désignés que sous le nom de leurs propriétaires, et comme la propriété change souvent de propriétaire, et que les noms des anciens propriétaires peuvent être oubliés, il était très difficile de suivre un immeuble dans les différentes mutations dont il avait été l'objet. On a donc imaginé, en 1860, de donner à chaque immeuble un numéro distinctif, et pour cela il a été nécessaire de préparer le cadastre de tous les immeubles de la province. Ce cadastre se compose de deux parties essentielles. Il y a d'abord le plan de chaque paroisse, village, ville, et quelquefois de chaque quartier de ville, indiquant tous les immeubles qui s'y trouvent par des numéros de série qui les identifient. Ce plan est complété par un registre qu'on appelle "livre de renvoi", contenant une entrée spéciale pour chaque numéro, et là on décrit l'immeuble par ses dimensions et ses tenants et aboutissants.

Les articles 2166 et 2167 C.c. stipulent:

2166. A la diligence du ministre de l'énergie et des ressources, chaque bureau d'enregistrement est pourvu d'une copie d'un plan correct, fait conformément aux dispositions de l'article 2 de la Loi du cadastre (Statuts refondus, 1941, chapitre 320), indiquant distinctement tous les lots de chaque cité, ville, village, paroisse, canton ou partie d'iceux, compris dans la circonscription du bureau.

2167. Ce plan doit être accompagné d'une copie d'un livre de renvoi dans lequel sont insérés:

1. Une description générale de chaque lot porté sur le plan;
2. Le nom du propriétaire de chaque lot autant qu'il est possible de s'en assurer;
3. Toutes remarques nécessaires pour faire comprendre le plan.

Chaque lot sur le plan y est indiqué par un numéro d'une seule série, qui est inscrit dans le livre de renvoi pour y désigner le même lot.

La description générale mentionnée au par. 1 de l'art. 2167 comporte «l'exposé des bornes par les tenants et aboutissants, les dimensions et la superficie en mesures anglaises ou françaises». Voir M^e Paul Laquerre et M^e Jean-Claude Marcotte, "L'enregistrement des droits immobiliers et l'examen des titres immobiliers", *C.F.P.B.Q.*, 1983-84, vol. 6, titre XX, à la p. 197.

Le troisième alinéa de l'art. 2174 C.c. édicte que:

No right of ownership can be affected by any error in the plan or book of reference, nor can any error of description, dimensions or name be interpreted to give any person any better right to the land than his title gives him.

Marler, *Law of Real Property* (Quebec), Burroughs and Company Limited, Toronto, 1932, writes at p. 566, No. 1138:

1138. THE CADASTRAL SYSTEM:—The System of Official Plans and Books of Reference, commonly called the Cadastral System, prevails throughout the greater part of the Province. A plan of a district or city is officially prepared, on which the holding of every proprietor is indicated by a number, and a description of the land corresponding with that number is given in the accompanying book of reference. These descriptions make no pretension to extreme accuracy; no right of ownership is affected by any error in the plan or book of reference, nor is any error of description, dimensions or name to be interpreted to give any person any better right to the land than his title gives him, C.C. 2174. Errors are readily corrected on the application of an interested party, and the necessary alterations made on the plan and book of reference by marginal entries thereon.

Similarly, Marie-Louis Beaulieu, in an article titled "Effets du cadastre", (1936) 38 R. du N. 407, writes at p. 407:

[TRANSLATION] One of the sources of information for a surveyor, as we have said, is the cadastre, the plans and books of reference; but their significance should not be misunderstood. The plans and books of reference serve to identify properties, to give them a name, the cadastral number, to establish their situation in relation to their true neighbours, and to make known their description, but do not in any way determine their contents or fix their boundaries. The cadastre does not create any right of ownership.

Reference is frequently made also to the following passage from the reasons of Sir Mathias Tellier—dissenting, it is true, but not on this point—in *Carbonneau v. Godbout* (1920), 31 Que. K.B. 69, at p. 77:

[TRANSLATION] Just as there is no doubt that an error as to the contents stated in a contract of sale cannot either harm or benefit the buyer, when the immovable is sold as a whole, it is no less certain that a

Le droit de propriété ne peut être affecté par les erreurs qui se rencontrent dans le plan et le livre de renvoi; et nulle erreur dans la description, l'étendue ou le nom, ne peut être interprétée comme donnant à une partie plus de droit à un terrain que ne lui en donne son titre.

Marler, *Law of Real Property* (Québec), Burroughs and Company Limited, Toronto, 1932, écrit à la p. 566, n° 1138:

[TRANSLATION] **1138. LE SYSTÈME CADASTRAL:**—Le système des plans et des livres de renvoi officiels, appelé communément le système cadastral, est appliqué dans la majeure partie de la province. Un plan officiel d'un district ou d'une ville est établi indiquant par un numéro le lot de chaque propriétaire et dans le livre de renvoi qui accompagne le plan est consignée une description du bien-fonds ainsi désigné. Ces descriptions ne se veulent pas d'une exactitude absolue; le droit de propriété n'est pas touché par les erreurs qui se rencontrent dans le plan et le livre de renvoi; et nulle erreur dans la description, l'étendue ou le nom, ne doit être interprétée comme donnant à une partie plus de droit à un terrain que ne lui en donne son titre, art. 2174 C.C. Les erreurs peuvent être corrigées sans aucune difficulté à la demande de toute personne intéressée, les modifications nécessaires étant inscrites en marge sur le plan et dans le livre de renvoi.

De même, M^e Marie-Louis Beaulieu, dans un article intitulé «Effets du cadastre», (1936) 38 R. du N. 407, écrit à la p. 407:

Une des sources de renseignements de l'arpenteur, avons-nous dit, est le cadastre, les plans et livres de renvoi. Mais il ne faut pas se méprendre sur leur portée. Les plans et livres de renvoi servent à identifier les héritages, à leur donner un nom qui est le numéro cadastral, à établir leur situation par rapport aux véritables voisins, à faire connaître leur description, mais nullement à en déterminer la contenance et fixer les bornes. Le cadastre n'établit aucun droit de propriété.

On cite souvent aussi le passage suivant des motifs, dissidents, il est vrai, mais non sur ce point, de sir Mathias Tellier dans *Carbonneau c. Godbout* (1920), 31 B.R. 69, à la p. 77:

S'il est indiscutable qu'une contenance erronée énoncée dans un contrat de vente ne peut ni nuire ni profiter à l'acheteur, lorsque l'immeuble est vendu comme un tout, il n'est pas moins certain que l'erreur de conte-

mistake in contents in the book of reference of the cadastre does not change anything about the cadastral lot. The cadastre is not prepared to inform people as to the contents of immovables, but to give each immovable a number. The contents are only included in the book of reference as a means of recognizing or identifying a lot.

This is why, as we have seen, as between a seller and his buyer the cadastral description in the book of reference will not have the effect of giving the latter any more or less area than the lot actually contains, and the buyer will have no remedy unless there is some mention of the contents in the deed of sale itself.

It does not follow that the information in the cadastre cannot be relied on.

Under article 2166 C.C., the plan is deemed to be "correct".

In *Côté v. McKinnon*, [1959] Que. Q.B. 272, Pratte J.A. wrote for the Court of Appeal, at p. 275:

[TRANSLATION] Under article 2174 C.C., no right of ownership can be affected by any error in the plan or book of reference, nor can any error of description, dimensions or name be interpreted to give any person any better right to the land than his title gives him; but this does not mean that the information in the cadastre cannot be used to fix the boundary of property. The cadastral plan is deemed to be correct (C.C., art. 2166), and under art. 2168 C.C., properties must be designated by the number given to them on this plan. It should also be noted that, unless there is an error in the plan, a person who acquires an immovable designated by its cadastral number acquires the immovable with the boundaries stated in the plan, except of course the rights which third parties may have acquired by possession or otherwise.

In his text cited above, Marler writes at p. 570, No. 1150:

1150. DESCRIPTION OF A WHOLE LOT:—Land to which a whole number has been assigned on the plan is described thus: *Lot Number one hundred and thirty-one (131) on the official plan and in the book of reference for the St. Antoine Ward of the City of Montreal*. This is "its true description" and is "sufficient, as such, in any document whatever", C.C. 2168, although it indicates neither its situation, boundaries, nor measurements. For these, recourse must be had to

nance dans le livre de renvoi du cadastre ne change rien au lot cadastré. Le cadastre n'est pas fait pour renseigner les gens sur la contenance des immeubles, mais pour donner à chaque immeuble un numéro. La contenance ne figure au livre de renvoi que comme moyen de faire reconnaître ou identifier le lot.

C'est pourquoi, comme on l'a vu, entre un vendeur et son acheteur la description cadastrale au livre de renvoi n'aura pas pour effet de procurer à ce dernier plus ou moins de superficie que le lot n'en contient réellement et l'acheteur n'aura pas de recours à moins qu'il y ait dans l'acte de vente lui-même une indication de la contenance.

Il ne s'ensuit pas que l'on ne soit pas justifié de s'appuyer sur les données du cadastre.

Suivant l'art. 2166 C.c. le plan est censé être «correct».

Dans *Côté c. McKinnon*, [1959] B.R. 272, le juge Pratte écrit au nom de la Cour d'appel, à la p. 275:

Aux termes de l'art. 2174 C.C., le droit de propriété ne peut être affecté par les erreurs qui se rencontrent dans le plan et le livre de renvoi, et nulle erreur dans la description, l'étendue ou le nom ne peut être interprétée comme donnant plus de droits à un terrain que ne lui en donne son titre. Mais cela ne signifie pas qu'on ne puisse s'aider des données du cadastre pour délimiter les héritages. Le plan cadastral est censé être exact (C.C., art. 2166) et, d'après l'art. 2168 C.C., les héritages doivent être désignés par le numéro qui leur est donné sur ce plan. Aussi, il faut dire que, à moins qu'il n'y ait erreur dans le plan, celui qui acquiert un immeuble désigné par son numéro cadastral, acquiert l'immeuble tel que délimité par le plan, sauf, bien entendu, les droits que les tiers ont pu acquérir par possession ou autrement.

Dans son ouvrage précité, Marler écrit à la p. 570, n° 1150:

[TRADUCTION] **1150. DESCRIPTION D'UN LOT ENTIER:**—Un terrain auquel a été attribué un nombre entier sur le plan est décrit de la manière suivante: *Lot numéro cent trente et un (131) sur le plan officiel et dans le livre de renvoi pour le quartier St-Antoine de la ville de Montréal*. Cela constitue sa «vraie description» et «suffit dans tout document quelconque», art. 2168 C.C., bien qu'aucune précision ne soit fournie sur l'emplacement, les limites et les dimensions du lot. Pour ces

the plan and book of reference in the registry office, *where alone reliable information is to be obtained.*

In an article titled "La description légale d'un emplacement", (1981) 83 R. du N. 517, Mr. Albert Bélanger writes, at p. 542:

[TRANSLATION] Though it does not constitute evidence as to its contents, and does not in itself confer any title of ownership, the cadastre ordinarily provides accurate information. In establishing the cadastre, the legislator had in view a purpose of an essentially public nature, the protection of rights in immovables and the prevention of frauds.

The profession of land surveyor is one of exclusive exercise. The *Land Surveyors' Act*, in effect in 1956 when appellant prepared the technical description at issue, was R.S.Q. 1941, c. 271. Section 56 states that:

56. No survey, nor any operations coming within the functions of a land surveyor of this Province, as defined by section 58, shall be valid unless performed by a land surveyor duly admitted to practise in the Province by law and the regulations of the Corporation, or made under his immediate personal supervision.

According to the first paragraph of s. 58 of that Act, no one but a land surveyor can, *inter alia*, prepare technical descriptions or calculate the area of property in the province:

58. All surveys of lands, measurements for boundary purposes, setting of boundaries, plotting of plans, plans, copies of plans, *procès-verbaux*, reports, technical descriptions of territories, and all documents or surveying operations connected with the scaling of rivers and lakes, and, generally, all operations whatever connected in any way with the bounding, measuring, laying out and picketing of lots, and the calculation of the area of lands, in the Province and the cadastral division, subdivision, re-division, and re-subdivision of such lands, fall within the attributes of a land surveyor of the Province and shall not be undertaken or executed except by a surveyor as prescribed by section 56.

Appellant prepared for Mr. Mathieu a subdivision of an original lot pursuant to art. 2175 C.C., the first paragraph of which reads as follows:

données, il faut se reporter au plan et au livre de renvoi dans le bureau d'enregistrement, *car là seulement on peut obtenir des renseignements exacts.*

Dans un article intitulé «La description légale d'un emplacement», (1981) 83 R. du N. 517, M^e Albert Bélanger écrit à la p. 542:

Bien qu'il ne fasse pas preuve de son contenu, qu'il ne confère par lui-même aucun titre de propriété, le cadastre donne des renseignements ordinairement exacts. En instituant le cadastre, le législateur avait en vue une fin essentiellement d'ordre public: protection des droits immobiliers, prévention des fraudes.

La profession d'arpenteur-géomètre est une profession d'exercice exclusif. La *Loi des arpenteurs et des arpentages* en vigueur en 1956 lorsque l'appelant a préparé la description technique en cause, était le chap. 271, S.R.Q. 1941. L'article 56 porte que:

56. Nul arpentage ni aucune des opérations qui entrent dans les attributions d'un arpenteur de cette province, telles que définies dans l'article 58, ne sont valides à moins qu'ils n'aient été exécutés par un arpenteur autorisé à pratiquer dans cette province, par la loi et les règlements de la corporation, ou faits sous la surveillance immédiate et personnelle de tel arpenteur.

Suivant le premier alinéa de l'art. 58 de la même loi, nul autre qu'un arpenteur-géomètre ne peut notamment préparer des descriptions techniques, ni faire le calcul de superficie des propriétés de la province:

58. Tous arpentages de terrains, mesurages à fin de borner, bornages, levées des plans, plans, copies de plans, *procès-verbaux*, rapports, descriptions techniques de territoires, et tous documents ou toute opération d'arpentage ayant rapport au relevé des rivières et lacs, enfin toutes opérations quelconques se rapportant de quelque manière que ce soit au bornage, mesurage, lotissement, piquetage de lots, calcul de superficie des propriétés de la province, aux divisions, subdivisions, redivisions et resubdivisions cadastrales, entrent dans les attributions d'un arpenteur de cette province, et ne peuvent être entrepris et exécutés que par un arpenteur, comme déterminé par l'article 56.

L'appelant a préparé pour M. Mathieu une subdivision d'un lot originaire en application de l'art. 2175 C.c. dont le premier alinéa est ainsi rédigé:

2175. Whenever the owner of a property designated upon the plan or book of reference, subdivides the same into town or village lots, he must deposit in the office of the Ministre de l'énergie et des ressources a plan and book of reference certified by himself, with particular numbers and designations, so as to distinguish them from the original lots; and if the Ministre de l'énergie et des ressources find that such particular plan and book of reference are correct, he transmits a copy certified by himself to the registrar of the division, and to the clerk or the secretary-treasurer of the municipality within the limits of which is situated the subdivided property.

As can be seen, such a subdivision is for the owner to undertake. Mr. Jean-Marc Audet, in an article titled "L'article 2168 du Code civil: énigme ou évidence?", [1982] C.P. du N. 25, describes the procedure to be followed at pp. 52 and 53, Nos. 32 to 34:

[TRANSLATION] **32.** The plan and book of reference prepared by the land surveyor are sent to the cadastre service of the ministère de l'Énergie et des Ressources. Depending on the territory where the lots are located, the cadastre service has two regional offices, one of which is located in Montreal and the other in Quebec City. The ministère de l'Énergie et des Ressources is the depositary of the original of the plan and book of reference which are sent to it. Once they have been approved, the plan and book of reference are dated and kept on file in the department's archives. Here again, the date of this plan is not what gives the lot an official number. It is in fact an internal plan, even though it is approved by the department.

33. The ministère de l'Énergie et des Ressources in its turn sends an authentic and certified copy of the plan and book of reference to the office of the registry division concerned. The date of filing of this plan and book of reference in the registry office is not a date reflecting the lot numbers noted on the plan. It is true that the plan and book of reference are filed and registered, but again, not in such a way as to constitute a public record within the meaning of the *Civil Code*.

34. The registrar is required to prepare an Index of Immovables, listing new lot numbers recorded in the copy of the plan and book of reference sent by the ministère de l'Énergie et des Ressources. The date of an entry in the Index of Immovables is the only true date on which a lot becomes official. A cadastre or a cadastral operation thus becomes official once the lot numbers which are mentioned in the plan and book of reference, and approved by the ministère de l'Énergie et

2175. Lorsqu'un propriétaire subdivise en lots de ville ou de village un terrain marqué aux plan et livre de renvoi, il est tenu d'en déposer, au bureau du ministre de l'énergie et des ressources, un plan et livre de renvoi, par lui certifiés, avec des numéros et désignations particulières de manière à les distinguer des lots primitifs; et si ces plan et livre de renvoi particuliers sont trouvés corrects par le ministre de l'énergie et des ressources il en transmet copie par lui certifiée au registraire de la division et au greffier ou au secrétaire-trésorier de la municipalité dans les limites de laquelle est situé le terrain subdivisé.

Comme on peut le constater une telle subdivision relève de l'initiative du propriétaire. M^e Jean-Marc Audet, sous le titre «L'article 2168 du Code civil: énigme ou évidence?», [1982] C.P. du N. 25, décrit la procédure à suivre aux pp. 52 et 53, n^{os} 32 à 34:

32. Les plan et livre de renvoi préparés par l'arpenteur-géomètre sont acheminés vers le service du cadastre du ministère de l'Énergie et des Ressources. Tout dépendant du territoire où les lots sont situés, le service du cadastre dispose de deux bureaux régionaux, dont l'un est situé à Montréal et l'autre est situé à Québec. Le ministère de l'Énergie et des Ressources est le dépositaire de l'original des plan et livre de renvoi qui y sont acheminés. Dès leur approbation, ces plan et livre de renvoi sont datés et demeurent déposés aux archives du ministère. Là encore, ce n'est pas la date de ce plan qui donnera naissance à un numéro officiel de lot. Il s'agit plutôt d'un plan interne même s'il est approuvé par le ministère.

33. Le ministère de l'Énergie et des Ressources achemine à son tour une copie authentique et certifiée des plan et livre de renvoi au bureau de la division d'enregistrement concernée. La date du dépôt de ces plan et livre de renvoi au bureau d'enregistrement n'est pas une date qui donne effet aux numéros de lots constatés sur ce plan. Il est vrai que les plan et livre de renvoi sont déposés et enregistrés mais pas encore d'une façon suffisante pour qu'ils soient opposables et publics au sens du *Code civil*.

34. Le registraire a l'obligation de préparer un index des immeubles pour y mentionner les nouveaux numéros de lots qui sont constatés sur la copie du plan et livre de renvoi expédiés par le ministère de l'Énergie et des Ressources. La date d'inscription de l'index des immeubles est la seule vraie date à partir de laquelle un lot devient officiel. Un cadastre ou une opération cadastrale devient donc officiel dès que les numéros de lots mentionnés sur le plan et dans le livre de renvoi et approuvés

des Ressources, are entered in the Index of Immovables.

The plan and technical description prepared by a surveyor at the owner's request are sent to the Minister, who in turn sends them on to the registry office. For the purposes of liability to a third party, if any exists, I do not see how the Minister's intervention could have the effect of breaking the causal link between the surveyor and the third party, as appellant suggested. Even though they must first go through the department, the plan and description of the subdivision prepared by the surveyor are manifestly intended for the registry office, "where alone reliable information is to be obtained", as Marler writes in the passage cited above.

The Superior Court judge wrote:

[TRANSLATION] Once this purchase had been completed with Mr. Mathieu, plaintiffs who had paid \$100,000.00 for land which they believed to be over 100,000 square feet, offered it for sale first to McDonald's Restaurants of Canada Limited, and second, to Dr. G. LaSalle who was planning to build the Auberge des gouverneurs on the adjoining land;

Respondent Monty explained in his testimony that at his first meeting with Mr. Mathieu regarding the purchase of his land, the latter gave him a copy of the description of lot 111-11 prepared by appellant, indicating an area of 80,340 square feet. Adding the easily calculable area, of 150 feet by 150 feet, of the additional parcel taken from unsubdivided lots 111 and 113, respondents believed they were purchasing 102,840 square feet, and they agreed on a price of \$100,000 based on \$1 a square foot, the total price being reduced by \$2,840 due to the fact that Mr. Mathieu intended to remove certain buildings from the premises.

Respondent Monty stated, again in his testimony, that he went further. He went to the registry office to compare the description given to him by Mr. Mathieu with the one on file. It was on the basis of this information that respondents believed they were buying the area in question. It was on the basis of this information also that they undertook to sell 40,000 square feet to McDonald's and

par le ministère de l'Énergie et des Ressources sont inscrits à l'index des immeubles.

Le plan et la description technique préparés par l'arpenteur à la demande du propriétaire sont acheminés au ministre qui à son tour les achemine au bureau d'enregistrement. Pour les fins de la responsabilité envers un tiers, si elle existe, je ne vois pas comment l'intervention du ministre aurait pour effet de rompre le lien de causalité entre l'arpenteur et le tiers comme l'a soumis l'appellant. Même s'ils doivent d'abord passer par le ministère, le plan et la description de la subdivision préparés par l'arpenteur sont manifestement destinés au bureau d'enregistrement, [TRANSLATION] «car là seulement on peut obtenir des renseignements exacts» comme l'écrit Marler dans le passage précité.

Le juge de la Cour supérieure écrit:

Aussitôt cet achat complété avec monsieur Mathieu, les demandeurs qui avaient payé \$100,000.00 pour un terrain qu'ils croyaient être d'au-delà de cent mille (100,000) pieds carrés, l'offrent en vente d'une part à MacDonald's Restaurants of Canada Limited et d'autre part, au Dr G. LaSalle qui était à construire l'Auberge des gouverneurs sur le terrain voisin;

En effet, l'intimé Monty explique dans son témoignage que dès sa première rencontre avec M. Mathieu au sujet de l'achat de son terrain, ce dernier lui a remis une copie de la description du lot 111-11 préparée par l'appellant, indiquant une superficie de 80 340 pieds carrés. Additionnant la superficie facile à calculer de 150 pieds par 150 pieds de la parcelle additionnelle provenant du lot 111 non subdivisé et du lot 113 non subdivisé, les intimés ont cru se porter acquéreurs de 102 840 pieds carrés et ils ont convenu d'un prix de 100 000 \$ basé sur 1 \$ du pied carré, le prix global étant réduit de 2 840 \$ du fait que M. Mathieu entendait enlever des lieux certaines bâtisses.

L'intimé Monty, toujours selon son témoignage, a fait davantage. Il s'est rendu au bureau d'enregistrement pour comparer la description que lui avait remise M. Mathieu avec celle qui s'y trouvait. C'est sur la foi de ces renseignements que les intimés ont cru acheter la superficie mentionnée. C'est sur la foi de ces mêmes renseignements qu'ils se sont engagés à vendre à McDonald's 40 000

60,000 square feet to Dr. LaSalle with a statement of contents, and that they thus undertook to deliver these contents, otherwise they would incur the consequences resulting from application of the *Civil Code*, including in the case at bar the damages set at \$11,844.83 in favour of Dr. LaSalle.

Causal Link

It remains to be seen whether, as between respondents and appellant, these damages are a direct consequence of the wrongful error of the latter, which he has always denied.

To decide this point, the situation must be seen with the error excluded, as if it had not occurred. Knowing that the area was 52,111 square feet, respondents could only have undertaken to sell that area to Dr. LaSalle. Would they in those circumstances have obtained a higher price per square foot from Dr. LaSalle than that which they finally obtained for the same area? If so, the difference in price would presumably represent direct damage caused by the error contained in the cadastre. However, there was certainly no evidence of this and the burden of presenting it lay with respondents, the plaintiffs. The only information in the record, on the contrary, is to the opposite effect, and the Court must conclude from the transaction entered into that the price set by it after the error was discovered was the price per square foot which Dr. LaSalle was prepared to pay for an area of 52,111 square feet. It follows that for Dr. LaSalle, 60,000 square feet were worth \$1.3233 a square foot, but 52,111 square feet had a lower value, of \$1.096. Respondents alleged in para. 15 of their statement of claim:

The "LaSalle interests" could not then accept such a great reduction because it altered their available space for construction and parking for the motel which they or their clients intended to build adjacent to the site they were buying . . .

It is true that respondents also alleged in para. 19:

With this large unexpected difference in footage (60,000 - 52,111: 7,889 square feet), and under the extreme pressure of time and of circumstances, since it

pieds carrés et au Dr LaSalle 60 000 pieds carrés avec indication de contenance et qu'ils se sont ainsi obligés à livrer cette contenance à défaut de quoi ils encouraient les conséquences découlant de l'application du *Code civil* dont, en l'espèce, les dommages établis à 11 844,83 \$ en faveur du Dr LaSalle.

Le lien de causalité

Il reste à voir si ces dommages sont entre les intimés et l'appelant une conséquence directe de l'erreur fautive de ce dernier, ce qu'il a toujours nié.

Il faut, pour le déterminer, envisager la situation abstraction faite de l'erreur, comme si l'erreur n'avait pas eu lieu. Connaissant la superficie de 52 111 pieds carrés, les intimés n'auraient pu s'engager à vendre au Dr LaSalle que cette superficie. Auraient-ils, dans ces circonstances, obtenu du Dr LaSalle un prix supérieur au pied carré à celui qu'ils ont finalement obtenu pour cette même superficie? Dans l'affirmative, la différence de prix constituerait vraisemblablement un dommage direct causé par l'erreur contenue au cadastre. Mais la preuve n'en a certainement pas été faite et c'est aux intimés, les demandeurs, qu'en incombait le fardeau. Les seules indications au dossier sont plutôt à l'effet contraire et il faut conclure de la transaction intervenue que le prix fixé par celle-ci, après la découverte de l'erreur, était le prix au pied carré que le Dr LaSalle était disposé à payer pour une superficie de 52 111 pieds carrés. Il faut conclure que pour le Dr LaSalle 60 000 pieds carrés valaient 1,3233 \$ du pied carré, mais que 52 111 pieds carrés avaient une valeur moindre, soit 1,096 \$. Les intimés allèguent d'ailleurs au par. 15 de leur déclaration:

[TRADUCTION] LaSalle et ses ayants cause ne pouvaient alors accepter une aussi forte réduction, car cela diminuait la superficie pouvant être affectée à la construction et au stationnement pour le motel qu'eux ou leurs clients entendaient ériger à côté de l'emplacement qu'ils achetaient . . .

Il est vrai que les intimés allèguent aussi au par. 19:

[TRADUCTION] Compte tenu de cet écart important et inattendu quant à la superficie (60 000 - 52 111: 7 889 pieds carrés), compte tenu également des con-

was Spring and construction was urgent for the buyers, and, in order to mitigate damages, the Plaintiff had no alternative but to bow to the leverage position in which the "LaSalle interests" had found themselves towards Plaintiff, because of Defendant's professional error, and Plaintiff had then to reduce the sale price by way of compromise, and sell to the "LaSalle interests" the remainder of the land for \$1.096 per square foot, or for \$57,000.00.

If this is the case, and Dr. LaSalle took advantage of the situation at the expense of respondents, which I do not have to decide and which I am not suggesting, the damage would be his doing and not a direct consequence of appellant's error.

In order to succeed in their claim based on this reduction of the price per square foot, respondents would have had to establish that, but for appellant's error, they would have obtained a higher price than the one they did obtain for the land owned by them and actually sold. No such evidence was presented.

It does not follow that a surveyor could not be liable to a third party as the result of an error of the type committed in the case at bar. There might be a case where respondents, for example, relying on the technical description, themselves had plans prepared for a building occupying the entire area. In view of the error, the fees spent would have been a total loss. That conceivably could be damage resulting directly from the error, though of course there is no need to decide the point.

However, the reduction in the price per square foot agreed on by the transaction, which the trial judge characterized as a loss of profits, profits which respondents might have expected to realize if they had owned the area which they never had, is not in my view damage resulting directly from appellant's error. There is no causal link between the damage claimed and appellant's error.

For these reasons, I would allow the appeal, reverse the judgment of the Court of Appeal, restore the judgment of the Superior Court and

traintes sévères imposées par le temps et les circonstances, car c'était le printemps et les acheteurs tenaient absolument à commencer les travaux, et pour atténuer les dommages, le demandeur n'a pu faire autrement que de céder face à la position de force où se trouvaient LaSalle et ses ayants cause par suite de l'erreur professionnelle du défendeur. Le demandeur s'est donc vu dans l'obligation de diminuer le prix de vente en guise de compromis et de vendre le terrain à «LaSalle et ses ayants cause» au prix de 1,096 \$ le pied carré ou 57 000,00 \$.

Si tant est qu'il en soit ainsi et que le Dr LaSalle ait profité de la situation pour abuser des intimés, ce que je n'ai pas à décider et que je n'insinue pas, le dommage serait le fait de ce dernier et non pas une conséquence directe de l'erreur de l'appelant.

Pour réussir dans leur réclamation fondée sur cette réduction du prix au pied carré, il aurait fallu que les intimés fassent la preuve que, n'eût été l'erreur de l'appelant, ils auraient obtenu pour le terrain qu'ils possédaient et qu'ils ont effectivement vendu, un prix plus élevé que celui qu'ils ont obtenu. Cette preuve n'a pas été faite.

Il n'en découle pas qu'un arpenteur ne saurait voir sa responsabilité engagée envers un tiers par suite d'une erreur de la nature de celle commise en l'espèce. On peut imaginer le cas où les intimés, par exemple, se fiant à la description technique, auraient eux-mêmes fait préparer des plans d'un immeuble occupant l'entière superficie. Vu l'erreur, les honoraires déboursés l'auraient été en pure perte. On peut concevoir qu'il puisse s'agir là d'un dommage résultant directement de l'erreur bien que, il va de soi, il n'y ait pas lieu d'en décider.

Mais, la réduction du prix au pied carré consentie par la transaction et que le juge de première instance a qualifiée de perte de profits, perte de profits que les intimés pouvaient espérer réaliser s'ils avaient possédé la superficie qu'ils n'ont jamais possédée, n'est pas, à mon avis, un dommage résultant directement de l'erreur de l'appelant. Il n'y a pas de lien de causalité entre le dommage réclamé et l'erreur de l'appelant.

Pour ces motifs, je suis d'avis d'accueillir le pourvoi, d'infirmer l'arrêt de la Cour d'appel, de rétablir le jugement de la Cour supérieure et de

dismiss the action of respondents with costs in all courts.

Appeal allowed with costs.

Solicitors for the appellant: Boily, Fontaine & Associés, Sherbrooke.

Solicitors for the respondents: Monty, Coulombe, Pépin, Fecteau, Fournier, Gilbert, Landry & Associés, Sherbrooke.

rejeter l'action des intimés avec dépens dans toutes les cours.

Pourvoi accueilli avec dépens.

Procureurs de l'appellant: Boily, Fontaine & Associés, Sherbrooke.

Procureurs des intimés: Monty, Coulombe, Pépin, Fecteau, Fournier, Gilbert, Landry & Associés, Sherbrooke.