
WILFRID FAUBERT (*Plaintiff*) APPELLANT;

AND

ANTOINE POIRIER (*Defendant*) RESPONDENT.

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

1958
*Nov. 20
1959
Mar. 25
—

Real property—Sale of immoveable—Assignment of an “obligation” owed to purchaser as payment—Erroneous interpretation by vendor of meaning of word “obligation” in agreement—Whether misrepresentation—Whether subjective error—Whether evidence of corroboration—Civil Code, arts. 992, 993.

As part of the consideration for the sale of a property, the defendant purchaser assigned to the plaintiff vendor a debt (“acte d’obligation”) owing by a third party to the purchaser as creditor. The debt owing

*PRESENT: Taschereau, Rand, Fauteux, Abbott and Judson JJ.

1959
 FAUBERT
 v.
 POIRIER

to the purchaser was an unsecured one but the vendor, in error, believed that it was secured, since, as he testified, he always understood that the word "obligation" implied that the debt was secured by hypothec. When the vendor learned, subsequently to the signing of the agreement, that the debt was unsecured, he brought action to have the agreement set aside alleging that he had been led into error by the false representations of the purchaser. The trial judge set the agreement aside with costs against the plaintiff, as he found that the error was a subjective one on the part of the vendor and that no fraud could be imputed to the purchaser. This judgment was reversed by a majority in the Court of Appeal on two grounds: (1) That since the plaintiff had pleaded misrepresentation the trial judge had decided *ultra petita* when he decided on the ground of substantive error only, and (2) That there was no finding of corroboration and no evidence to corroborate the subjective error. The plaintiff appealed to this Court.

Held: The appeal should be allowed and the agreement set aside.

As to the procedural point raised by the Court of Appeal, the defendant himself introduced the question of subjective error upon which the finding of the trial judge was based. The plaintiff pleaded misrepresentation, the defendant denied this allegation, and then pleaded specifically that the plaintiff had fully understood the nature of the agreement into which he had entered.

As to the question of evidence, there was corroboration of the evidence concerning the subjective error and the trial judge did in fact make specific reference to this corroboration. The error made in this case was one of fact. But whether or not the plaintiff made an error of fact or law his consent was vitiated as to the consideration for the sale and hence he was entitled to be released from the contract. *Rawleigh v. Dumoulin*, [1926] S.C.R. 551, referred to.

APPEAL from a judgment of the Court of Queen's Bench, Appeal Side, Province of Quebec¹, reversing a judgment of Lalonde J. Appeal allowed.

A. Lemieux, Q.C., for the plaintiff, appellant.

A. Leblanc, for the defendant, respondent.

The judgment of the Court was delivered by

FAUTEUX J.:—L'appelant se pourvoit à l'encontre d'une décision majoritaire de la Cour d'Appel¹ infirmant le jugement de la Cour supérieure annulant, pour cause d'erreur subjective de l'appelant, un contrat de vente d'immeuble fait et signé par les parties devant Me J. M. Leduc, notaire à Salaberry-de-Valleyfield, le 24 mai 1952.

Les faits peuvent se résumer substantiellement comme suit. Vers cinq heures de l'après-midi du samedi, 24 mai 1952, l'intimé, homme d'affaires de Côteau-du-Lac, rencontra à Valleyfield l'appelant, menuisier de cet endroit,

¹[1956] Que. Q.B. 551.

et discuta des termes d'achat d'une propriété annoncée en vente par ce dernier. L'accord s'étant fait, en apparence du moins, les parties se donnèrent rendez-vous à sept heures le même soir, au bureau du notaire Leduc, où elles signèrent l'acte incriminé. La propriété est vendue pour un prix de \$13,800,

en paiement partiel duquel soit pour un montant de sept mille huit cents dollars, le vendeur accepte de l'acquéreur pareil montant de sept mille huit cents dollars à ce dernier dû par Edmond Langevin, propriétaire de taxi, de Salaberry-de-Valleyfield, *par acte d'obligation passé devant Me Phillippe Malouin, notaire, le huit septembre mil neuf cent cinquante, sous le No. 2396 de ses minutes.* Cette somme est payable le huit septembre mil neuf cent soixante. De plus, ledit Edmond Langevin, par ledit acte, s'est engagé à endosser durant cette période à la demande du créancier, un ou des billets ou autres reconnaissances de dettes jusqu'à concurrence de ladite somme. Cette somme porte intérêt au taux de quatre pour cent l'an payable annuellement. L'acquéreur transporte ladite somme au vendeur, en capital, intérêt et le subroge dans tous ses droits et actions *résultant dudit acte d'obligation*, en capital, intérêt accrus et à accroître, et accessoires. Le vendeur accorde à l'acquéreur quittance pour ladite somme de sept mille huit cents dollars.

(Les italiques de cet extrait sont miens).

Quant au solde du prix de vente, soit \$6,000, l'acquéreur (i) assume de payer pour et à l'acquit du vendeur une somme de \$3,000 due à Lucien et Eugène Legault et garantie par hypothèque sur la propriété vendue et (ii) s'engage à payer la balance de \$3,000 par versements semestriels et consécutifs de \$200 chacun à compter du 1er novembre 1952 avec intérêt au taux de 5 pour cent à compter du 2 juin 1952, le vendeur conservant pour le paiement de cette somme un privilège de vendeur, prenant rang après la créance hypothécaire des Legault.

Contrairement à ce que l'appelant dit avoir compris, l'acte d'obligation mentionné à l'extrait ci-dessus n'est pas un acte d'obligation comportant hypothèque, mais réfère à une obligation purement personnelle. A la vérité, il s'agit là d'une reconnaissance de dette payable au bout de dix ans avec, avant échéance, certains privilèges d'accommodation au bénéfice du créancier.

Ainsi donc et suivant cet acte de vente, le vendeur appelant ne reçoit aucun paiement comptant; il demeure personnellement responsable du paiement de la créance de \$3,000 des Legault; il donne quittance à l'acheteur intimé pour \$7,800, soit pour plus de la moitié du prix de vente, et reste avec une créance non garantie pour ce

1959
FAUBERT
v.
POIRIER
Fauteux J.
—

1959
FAUBERT
v.
POIRIER
Fauteux J.

montant, créance dont il ne pourra exiger le paiement de Langevin que dans huit ans; et il ne sera complètement payé de sa créance de \$3,000 contre l'acheteur intimé que dans sept ans et six mois.

Voilà bien, je crois, un contrat manifestant de la part du vendeur un degré d'imprévoyance, sinon de prodigalité, qu'aucune circonstance au dossier, autre que celle de l'existence de l'erreur dont il se plaint, ne paraît expliquer. Ajoutons que le marché s'est conclu en quelque deux heures, alors que le bureau d'enregistrement était fermé, Langevin était hospitalisé à Montréal et le notaire Malouin était lui-même absent de chez lui.

Dès le lendemain, soit le dimanche, l'appelant téléphone à l'épouse de Langevin pour s'assurer de la propriété sur laquelle l'hypothèque qu'il croyait détenir en garantie de sa créance, était établie. L'information reçue jeta le doute dans son esprit et, dès le lundi, ses appréhensions furent confirmées par les notaires Leduc et Malouin qu'il alla consulter. Sans autre délai, il va s'en ouvrir à son avocat lequel, après avoir écrit à l'intimé, institue cette action pour annulation de contrat, alléguant que Faubert a été victime d'une erreur résultant de fausses représentations de la part de Poirier.

Les témoignages des parties sont nettement contradictoires. Résumant sa pensée sur l'appréciation de ces deux témoins et de la substance de leurs témoignages, le Juge au procès déclare ce qui suit:

Nous sommes d'opinion que les deux parties en cette cause sont d'honnêtes gens, l'un plus roué en affaires que l'autre, et qui a sans doute profité légitimement d'un manque d'instruction de l'autre. Le demandeur le dit tout au long de son témoignage: Lorsque le défendeur employait le mot "obligation", il avait dans l'esprit une idée bien arrêtée qu'il s'agissait d'une obligation hypothécaire. D'autre part, il est facile à la lecture des témoignages, de se rendre compte que le défendeur Poirier n'a pas instruit son vendeur de la différence qu'il peut y avoir entre une obligation pure et simple, personnelle, et une obligation hypothécaire. Cette différence juridique le demandeur devait la savoir: il n'appartenait pas au défendeur de le renseigner là-dessus. L'erreur dont se plaint le demandeur existe. C'est une erreur de droit dont il a droit de se plaindre mais qu'il ne peut imputer au défendeur parce que dans notre opinion, il n'a pas fait devant cette Cour la preuve formelle, complète et précise de la fraude qu'il allègue dans son action.

Et plus loin, il ajoute:

A la lecture de son témoignage, l'on constate que le demandeur n'était pas un homme d'affaires averti mais plutôt un illettré qui sait à peine lire couramment et pour qui le mot "obligation" n'avait d'autre sens que celui d'obligation hypothécaire.

1959
FAUBERT
v.
POIRIER
Fauteux J.

Enfin, rappelant qu'en pratique prudente il convient de chercher une corroboration des prétentions du plaideur qui invoque son erreur, à moins que sa crédibilité ne soit préférable à celle de son adversaire, et tenant compte que l'erreur subjective n'étant pas, de son essence, imputable au défendeur, ne saurait, pour cette raison, lui préjudicier, le juge au procès annula le contrat avec dépens contre Faubert et réserva aux parties tous droits pouvant leur résulter de cette annulation.

Dans des raisons de jugement très élaborées, ces vues furent substantiellement partagées en Cour d'Appel par M. le Juge Rinfret, dissident. Les juges de la majorité¹, pour infirmer le jugement, s'appuyèrent sur deux motifs, dont l'un a trait à la procédure, et l'autre, à la preuve faite pour établir l'existence de l'erreur subjective.

Sur le motif de procédure. L'action du demandeur reposant non sur une allégation d'erreur subjective mais sur une allégation d'erreur résultant de fausses représentations trouvée non fondée, le juge au procès aurait, dit-on, adjugé *ultra petita* en maintenant l'action pour cause d'erreur subjective. A mon avis, ce motif doit être écarté. Ayant nié l'allégation de fausses représentations, le défendeur s'est chargé lui-même de plaider en plus, et spécifiquement, que le demandeur avait bien compris l'acte qu'il avait signé et qu'il avait donné à cet acte un consentement valide et libre. Sur cette question de fait, comme sur les autres, la contestation fut liée. C'est donc le défendeur qui a introduit dans la cause la question de l'erreur subjective.

Sur la preuve de l'existence de cette erreur subjective. S'inspirant de l'arrêt dans *Rawleigh v. Dumoulin*², décidant en somme qu'il ne suffit pas au demandeur en annulation de contrat pour cause d'une telle erreur, d'en affirmer le fait, mais que son affirmation doit être corroborée, les juges de la majorité ont exprimé l'avis que le juge au procès n'a

¹[1956] Que. Q.B. 551.

²(1925), 39 Que. K.B. 241.

1959
FAUBERT
v.
POIRIER
Fauteux J.

pas indiqué en son jugement qu'il avait trouvé cette corroboration dans la preuve et que, de toutes façons, la preuve ne révèle aucune corroboration. En toute déférence, je ne puis partager ces vues.

Comme déjà indiqué, le juge de première instance a mentionné, avec approbation, la règle de prudence appliquée dans *Rawleigh v. Dumoulin*, *supra*. Récitant les circonstances de la cause, il a particulièrement mis en contraste le fait que le vendeur était un illettré avec le fait que l'acheteur était un homme d'affaires averti, et il a noté que ce dernier avait "profité légitimement d'un manque d'instruction de l'autre". Le jugement, étant lu dans son entier, manifeste que le juge ne s'est pas contenté de la simple affirmation du demandeur pour conclure qu'il avait vraiment été victime de son erreur.

La présence au dossier de preuve corroborative n'est pas douteuse. Cette différence entre le degré d'instruction et d'expérience respectif des contractants, la célérité apportée aux pourparlers et à la conclusion du contrat, la diligence du vendeur à se plaindre, et surtout, si on s'en rapporte au contrat lui-même, le sens du mot "obligation" et les conditions inusitées, dans les circonstances, du mode de paiement du prix, sont autant d'éléments de preuve dont la somme supporte l'affirmation de Faubert. Au Petit Dictionnaire de Droit de Dalloz 1951, p. 892, n° 1, on ajoute ce qui suit après avoir généralement défini le mot "obligation":

Le mot "obligation" désigne encore, dans le notariat, l'acte constatant un emprunt assorti d'une constitution d'hypothèque.

Nos rapports judiciaires abondent de décisions où l'on voit que, sous le Droit Civil de Québec, les mots "acte d'obligation" désignent une créance conventionnellement garantie par hypothèque. Et voilà bien ce que Faubert a juré avoir compris. Cette erreur sur le sens des mots, en l'espèce, est une erreur de fait. Mais, même si l'on retient le témoignage de l'acheteur qu'il aurait, au cours des pourparlers ou immédiatement avant la signature du contrat, déclaré qu'il s'agissait d'une obligation personnelle, Faubert n'appréciant pas la différence des conséquences juridiques résultant d'une obligation hypothécaire et d'une obligation personnelle, il aurait été victime d'une erreur de droit. Dans un cas comme dans l'autre, son consentement a été vicié en ce qui

concerne la considération de la vente de l'immeuble et il a droit à l'annulation du contrat. Dans *Colin et Capitant, Droit Civil Français*, 1948, t. 2, p. 39, n° 50, on s'en exprime ainsi:

L'erreur de *droit*, comme l'erreur de *fait*, vicie le consentement de celui qui la commet. Il n'y a donc pas lieu d'établir de différence entre leurs effets ni d'invoquer la règle que "nul n'est censé ignorer la loi". (Req. 28 mai 1888, D.P. 89. 1315; cf. Civ. 17 nov. 1930, S. 1932. 17.) Celui qui s'est trompé mérite dans les deux cas la protection de la loi.

On retrouve la même doctrine dans Migneault, *Droit Civil Canadien*, vol. 5, p. 216, et dans Trudel, *Traité de Droit Civil de Québec*, vol. 7, p. 159. On ne peut davantage opposer à Faubert que son erreur eut été dissipée par le notaire Leduc s'il s'était enquis de la véritable situation avant de signer l'acte. En fait, convaincu qu'il s'agissait d'une créance garantie par hypothèque, la nécessité de ce faire ne s'est pas présentée à son esprit. De toutes façons et en droit, même s'il a été imprudent, son imprudence ne peut lui être opposée en ce qui concerne l'annulation du contrat. *Rawleigh v. Dumoulin*¹.

Je maintiendrais l'appel, rétablirais les conclusions du juge de première instance, le tout avec dépens en Cour d'Appel et en cette Cour.

Appeal allowed with costs.

Attorneys for the plaintiff, appellant: Lemieux & Savard, Valleyfield.

Attorney for the defendant, respondent: Albert Leblanc, Valleyfield.

MERIZA LACARTE (*Plaintiff*) APPELLANT;

AND

THE BOARD OF EDUCATION OF }
TORONTO (*Defendant*) } RESPONDENT.

1959

FAUBERT
v.
POIRIER

Fauteux J.

1958

*Oct. 28, 29

1959

Mar. 25

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR ONTARIO

Libel and slander—School teacher dismissed—Statutory duty to communicate reasons to teacher—Defence of qualified privilege—Absence of evidence of malice—The Teachers' Board of Reference Act, 1946 (Ont.), c. 97, s. 2.

*PRESENT: Taschereau, Rand, Locke, Cartwright and Abbott JJ.

¹[1926] S.C.R. 551, 4 D.L.R. 141.

1959
 {
 LACARTE
 v.
 BD. OF
 EDUCATION
 OF TORONTO
 —

The plaintiff, a former high school teacher, was dismissed from her employment in 1948 by a letter informing her that, by a resolution, the defendant Board had approved a recommendation of the Advisory Vocational Committee that her employment be terminated "on the ground of lack of co-operation". She sued for damages for libel allegedly contained in her letter of dismissal. The defence pleaded qualified privilege and lack of malice. The trial judge, sitting with a jury, ruled that the publication had been on occasions of qualified privilege and that there was no evidence of malice to go to the jury, and directed a verdict for the defendant. This judgment was affirmed by the Court of Appeal.

Held (Rand and Cartwright JJ. dissenting): The action should be dismissed.

Per Taschereau, Locke and Abbott JJ.: The letter dismissing the plaintiff was written in pursuance of the statutory duty imposed by s. 2 of *The Teachers' Board of Reference Act*, 1946 (Ont.), which provided that every termination of employment of a teacher by a board was required to be by notice in writing indicating the reasons for such dismissal. Such publication of the letter and the carbon copies of it, and of the copies of the resolutions as was made by the defendant, was made upon occasions of qualified privilege and there was no proof of malice in fact. *Toogood v. Spyring* (1834), 1 C.M. & R. 193, *Osborne v. Boulter*, [1930] 2 K.B. 226, 232, and *Edmondson v. Birch*, [1907] 1 K.B. 371, 380, referred to. There was no evidence upon which a jury could properly find that the members of the Advisory Vocational Committee who recommended the dismissal of the plaintiff, or the members of the Board of Education or their officers who carried out their duty in informing the plaintiff in writing of the reasons for her dismissal, were actuated by any other motive than the due discharge of their duties.

Per Rand and Cartwright JJ., *dissenting*: It would have been open to a properly directed jury to find that certain of the employees of the defendant who, acting within the scope of their duties, furnished the information on which the defendant acted in making the statement complained of were actuated by malice towards the plaintiff. If the jury had reached such a conclusion, the qualified privilege would have been defeated. Where a corporation is under a duty, whether of perfect or imperfect obligation, to publish a statement about a person, and in the preparation of that statement relies on information furnished by one of its employees within the scope of whose employment it is to furnish the information, the malice of that employee in furnishing false and defamatory information which is made part of the statement published will in law be treated as the malice of the corporation, although all members of the boards of directors or of trustees which authorize the publication are individually free from malice. A new trial should be directed.

APPEAL from a judgment of the Court of Appeal for Ontario¹, affirming a judgment of Wells J. in an action for libel. Appeal dismissed, Rand and Cartwright JJ. dissenting.

¹[1956] O.W.N. 844.