

1931
 * Feb. 24
 * May 26

DAME LILLIAN MAHON (DEFENDANT) APPELLANT;

AND

LA CORPORATION DE NOTRE DAME }
 DU CHEMIN (PLAINTIFF)..... } RESPONDENT.

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

Sale—Agreement of—Condition as to clear titles—Drains and water supply system existing on the property—Servitude—Action for annulment.

The respondent corporation entered into an agreement with the appellant by which the latter agreed to transfer to the respondent all her rights to part of a certain property, under a promise of sale from the owner of the land, in consideration of a stipulated purchase price which the respondent agreed to pay on condition that the titles to the property should be found to be perfect, the condition of the respondent's acceptance being thus expressed: "à condition que les titres des immeubles susdits soient parfaits et libres de toute charge ou hypothèque, * * * le tout à la satisfaction de la corporation susdite." Subsequently the representatives of the respondent corporation became aware of the existence on the property of drains and a water supply system which were absolutely necessary for the part of the property not sold to the respondent. The owner of the property then declared that he would not sign any deed of sale without a clause being inserted that the drains and water supply system would remain on the land. The respondent thereupon refused to carry out the agreement and sued the appellant asking for its annulment and for damages.

Held that the "charges" complained of by the respondent corporation as existing on the property were within the scope of the condition expressed in the agreement and that the respondent was entitled to a judgment annulling the agreement.

APPEAL from the decision of the Court of King's Bench, appeal side, province of Quebec, affirming the judgment of the Superior Court, Fortier J., and maintaining the respondent's action.

The material facts of the case and the questions at issue are stated in the above head-note and in the judgments now reported.

Lucien Cannon, K.C., for the appellant.

Antonio Langlois, K.C., for the respondent.

The judgments of Duff, Newcombe, Lamont and Galipault JJ. were delivered by

* PRESENT:—Duff, Newcombe, Rinfret, Lamont JJ. and Galipault J. ad hoc.

DUFF J.—The *acte de vente* of the 28th of June, 1929, is in these words:

L'an mil neuf cent vingt-neuf, le vingt-sixième jour de juin. Devant Laurent Lesage, notaire public pour la province de Québec, résidant et pratiquant à Québec, comparaît: Madame Lillian Mahon, de la cité de Québec, épouse de monsieur Louis Couture, du même lieu, de la "Eastern Canada Stevedore Co." de son dit mari ici présent dûment autorisée;

1931
MAHON
v.
CORP. DE
NOTRE DAME
DU CHEMIN
Duff J.

Laquelle fait, au préalable, l'exposé suivant:

1. La compagnie a obtenu des Révérendes Sœurs Dominicaines de l'Enfant-Jésus, Chemin St-Louis, Québec, une promesse de vente du lot numéro deux cent dix-huit-A (218 A) du cadastre de la paroisse de St-Colomb de Sillery, ainsi que d'une lisière de cinquante pieds de profondeur sur toute la largeur du dit lot deux cent dix-huit-A du côté nord-ouest, à prendre sur le lot deux cent dix-huit (218) de même cadastre;

2. La comparante en est venue à une entente avec la Corporation de Notre-Dame du Chemin, pour céder tous ses droits d'achat dans ces immeubles;

Ceci exposé, la comparante promet céder à la Corporation de Notre-Dame du Chemin, tous les droits résultant en sa faveur de ses conventions avec les Sœurs Dominicaines sur les immeubles susdits;

Elle s'engage de plus à intervenir au besoin dans un acte de vente des dits lots qui sera passé directement entre les Sœurs Dominicaines et la Corporation de Notre-Dame du Chemin, pour céder tous ses droits et donner suite aux présentes;

En considération de cette cession, il lui sera payé par la Corporation de Notre-Dame du Chemin, une somme de vingt mille piastres (\$20,000), dont huit mille à la signature du contrat avec les Sœurs Dominicaines, et la balance de douze mille piastres, le quinze septembre prochain (1929);

A ces présentes intervient:—

La Corporation de Notre-Dame du Chemin, corps politique et incorporé par le statut 14 Geo. V chapitre 122, ayant le siège de ses affaires en la cité de Québec, ici représenté par le Révérend Père Arsène Roy, s.j., curé de Notre-Dame du Chemin, dûment autorisé aux fins des présentes;

Laquelle après avoir pris connaissance des présentes, les accepte et s'engage à les exécuter selon leur forme et teneur, à condition que les titres des immeubles susdits soient parfaits et libres de toute charge ou hypothèque, sauf les hypothèques Marois et Bédard, le tout à la satisfaction de la corporation susdite.

Fait à Québec sous le numéro trois cent trente-six des minutes du notaire soussigné. En foi de quoi, les parties ont signé avec le notaire et en sa présence, lecture faite.

(Signé) LILLIAN MAHON COUTURE,
LOUIS COUTURE,
P. ARSÈNE ROY s.j., curé N.-D.
du Chemin, Prés. Corporation
N-D. du Chemin,
LAURENT LESAGE, N.P.

Vraie copie de la minute demeurée en mon étude.

LAURENT LESAGE.

1931
 MAHON
 v.
 CORP. DE
 NOTRE DAME
 DU CHEMIN
 Duff J.

The condition of the acceptance of the respondents, it will be observed, is thus expressed:

à condition que les titres des immeubles susdits soient parfaits et libres de toute charge ou hypothèque, sauf les hypothèques Marois et Bédard, le tout à la satisfaction de la Corporation susdite.

The "charges" complained of appear to be within the scope of this condition. Having fully considered the judgment of Allard J. as well as the powerful argument addressed to us by counsel I cannot otherwise construe these words. Nor do I find anything in the conduct of the parties which, in point of law, can avail to preclude the respondents from taking advantage of this condition.

The appeal must be dismissed with costs.

The judgment of Rinfret J., with whom Galipault J. also concurred, is the following:

RINFRET J.—Je concours dans le jugement de mon collègue, monsieur le juge Duff.

Le contrat qui a donné lieu aux deux appels qui nous ont été soumis est reproduit dans son jugement. Il est exact, comme le soumet l'appelante, qu'elle s'engage seulement à céder * * * tous les droits résultant en sa faveur de ses conventions avec les Soeurs Dominicaine, (et) à intervenir, au besoin, dans un acte de vente des dits lots qui sera passé directement entre les Soeurs Dominicaines et la Corporation de Notre-Dame du Chemin pour céder tous ces droits et donner suite aux présentes; mais l'intimée n'a accepté cette convention et ne s'est engagée à l'exécuter que si les titres des immeubles auxquels l'appelante devait céder ses droits étaient

parfaits et libres de toutes charges et hypothèques, sauf les hypothèques Marois et Bédard, le tout à la satisfaction de la corporation susdite (i.e. l'intimée). C'était là la condition de l'acceptation. Si les titres n'étaient pas "parfaits et libres de toutes charges à la satisfaction de" l'intimée, il n'y avait pas d'acceptation, et il n'y avait pas de contrat.

La solution du litige ne dépend donc pas, comme l'a prétendu l'appelante, uniquement de la question de savoir si elle serait en état de céder ses droits au moment où l'acte de vente interviendrait entre les Soeurs Dominicaines et la corporation intimée. L'existence de titres parfaits et libres de toutes charges était une condition essentielle de la formation même du contrat entre l'appelante et l'intimée. Il n'y a pas à se demander qui de l'appelante ou des Soeurs Dominicaines devait fournir des titres parfaits. Il suffit de constater que, au moment requis, les titres n'étaient ni par-

faits, ni libres de toutes charges. Comme conséquence, la condition essentielle de l'acceptation manquait, et l'intimée n'était pas engagée à exécuter la convention envers l'appelante.

D'ailleurs, c'est bien ainsi que l'appelante a compris la situation, puisque, lorsque l'intimée l'informa que la communauté des Soeurs Dominicaines avait un tuyau d'aqueduc et un tuyau d'égout qui traversaient la propriété, qu'elle entendait les maintenir et qu'elle ne voulait pas consentir de titre de vente sans

se réserver le droit de maintenir ces tuyaux et de vaquer sur la propriété pour les réparer ou renouveler au besoin,

l'appelante fit répondre par l'intermédiaire de son notaire qu'elle verrait

à ce que les titres de ces propriétés soient rendus conformes à (l') engagement du 26 juin 1929, devant le notaire Laurent Lesage,

c'est-à-dire au contrat dont il s'agit. Il n'apparait nulle part au dossier que l'appelante ait donné suite à cette réponse.

Il est douteux que l'appelante eût droit à un délai pour rendre les titres parfaits. L'intimée pouvait s'autoriser du fait que les titres n'étaient pas libres de toutes charges pour considérer qu'elle n'était pas liée envers l'appelante et pour traiter la convention avec cette dernière comme n'ayant jamais été complétée, vu que la condition de l'acceptation n'était pas remplie.

Mais, comme on peut le constater par les plaidoiries écrites, l'appelante admet que, le, ou vers le, 8 juillet 1929, elle a notifié l'intimée qu'elle " n'entendait pas résilier le dit contrat ". Cela justifiait la demande en annulation du contrat (*Desjardins v. Corbeil*) (1).

L'appelante ajoute que la Cour Supérieure et la Cour du Banc du Roi ont fait erreur " quant à la nature et à l'étendue des réserves faites par l'intimée ".

Cette dernière acquérait de l'appelante les droits qu'elle détenait sur le lot 218A et sur la tranche additionnelle de cinquante pieds sur toute la largeur du lot 218. Elle acquérait le résidu du lot 218 directement des Soeurs Dominicaines. Or, l'appelante dit que, au moment du contrat du 26 juin 1929, les trois sections de propriété qui devaient faire l'objet de l'acquisition appartenaient toutes les trois aux Soeurs Dominicaines et qu'il ne pouvait donc

1931
MAHON
v.
CORP. DE
NOTRE DAME
DU CHEMIN
Rinfret J.

(1) [1930] Q.R. 49, K.B. 162

1931
 MAHON
 v.
 CORP. DE
 NOTRE DAME
 DU CHEMIN

Rinfret J.

exister alors aucune servitude, puisque nulle servitude ne peut être établie sur des immeubles appartenant à un seul propriétaire.

Cet argument de l'appelante trouve sa réponse dans Pothier (Bugnet, 3^e éd, vol. 1, p. 321, sous l'article 228) :

Lorsque deux héritages appartiennent au même maître, le service que l'un tire de l'autre, comme lorsqu'une maison a une vue ou un égout sur l'autre, n'est pas servitude, *quis res sua nemini servit*; L. 26, ff de *Servit, pr. rust.* C'est destination du père de famille. Si par la suite ces maisons viennent à appartenir à différents maîtres, soit par l'aliénation que le propriétaire fera de l'une de ces maisons, ou par le partage qui se fera entre ses héritiers, le service que l'une des maisons tire de l'autre, qui était *destination de père de famille*, lorsqu'elles appartenaient à un même maître, devient un droit de servitude que le propriétaire de cette maison a sur la maison voisine de qui la sienne tire ce service, sans qu'il soit besoin que par l'aliénation qui a été faite de l'une de ces deux maisons, ou par le partage, cette servitude ait été expressément constituée.

La raison est que la maison qui a été aliénée est censée l'avoir été en l'état qu'elle se trouvait et pareillement que lorsqu'elles ont été partagées, elles sont censées l'avoir été telles et en l'état qu'elles se trouvaient; et par conséquent l'une comme ayant la vue, l'égout, etc. sur l'autre, et l'autre comme souffrant cette vue, cet égout, etc. ce qui suffit pour établir la servitude. C'est ce que signifie notre coutume par ces termes: destination de père de famille vaut titre.

Conformément au principe posé par Pothier, il y avait donc, en l'espèce, une destination de père de famille, qui pouvait servir de titre à une servitude d'aqueduc et d'égout, et qui devenait un droit de servitude dès que les deux parties de la propriété cessaient d'appartenir au même propriétaire. C'est ce droit de servitude que les Soeurs Dominicaines déclaraient se réserver. Il restait à en spécifier "la nature, l'étendue et la situation", suivant l'article 551 du code civil, et c'est précisément ce qu'elles entendaient établir dans la réserve qu'elles voulaient faire.

Je suis donc d'accord avec mon collègue, monsieur le Juge Duff, pour dire que "the charge complained of appears to be within the scope of the condition" et pour conclure avec lui au rejet de l'appel avec dépens.

Appeal dismissed with costs.

Solicitors for the appellant: *Cannon & Cannon.*

Solicitor for the respondent: *Antonio Langlais.*