

CHARLES J. LEWIS (DEFENDANT) APPELLANT;

1926

AND

*Oct. 21.

THE CITY OF MONTREAL (PLAINTIFF), RESPONDENT.

1927

*Jan. 4.

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

Municipal corporation—Action en bornage—Right to exercise—Boundary line between street and contiguous lot—Homologated line not equivalent to bornage—Art. 504 C.C.

Held that, in the absence of special statutory provisions derogating from the general terms of article 504 of the civil code, a municipal corporation can exercise the *action en bornage* in order to settle the boundaries between a street and a contiguous private land.

Held also that, when a line shown on a plan approved by a municipal council and duly homologated by the court, fixes the limits between a street and the adjoining lots, even although such plan be declared by the legislature final and binding upon the owners of the lots and the municipal corporation, the latter is not precluded from instituting an *action en bornage* and is also liable to be sued in a similar action, as the general powers of homologation are not inconsistent with the terms of article 504 of the civil code.

The city of Montreal, under the authority of the statute 1 Geo. V (2nd s.) 1911, c. 60, passed by-law no. 436 which provides that "it shall be the duty of the city surveyor to establish and fix the alignment and level of the streets * * *" and that "every person desiring to erect a building in any street * * * must previously obtain from the city surveyor the alignment and level of such street * * *."

Held that the terms of this by-law do not constitute a special method to settle the boundary line between the streets and the contiguous lots in the city of Montreal, so as to deprive the latter of its right to exercise the *action en bornage* which is an action accessory to its rights of ownership. This by-law is a purely administrative regulation passed in favour of those who intend to build on these lots and does not possess the essential features of a legal "bornage."

Judgment of the Court of King's Bench (Q.R. 40 K.B. 205) aff.

APPEAL from the decision of the Court of King's Bench, appeal side, province of Quebec (1), reversing the judgment of the Superior Court and maintaining the respondent's *action en bornage*.

The city of Montreal as owner of subdivision lot 807 of lot 168 and subdivision lot 787 of lot 169 of the official plan and book of reference of the parish of Montreal, these subdivision lots forming part of Notre Dame de Grâce Avenue

*PRESENT:—Anglin C.J.C. and Duff, Mignault, Newcombe and Rinfret JJ.

(1) (1926) Q.R. 40 K.B. 205.

1927
LEWIS
v.
CITY OF
MONTREAL.

(formerly Church Avenue), demanded a bornage of the appellant who is the owner of subdivision lots 809,906 and 854 of lot 168 and subdivision 887 of lot 169. These subdivision lots front on Notre Dame de Grâce Avenue adjoining the city's lots 807 and 787, which latter lots form the street at that point.

The city alleged that it had been troubled by the appellant in its possession and enjoyment; that its land and the land of the appellant had never been bounded and, complaining of an encroachment by Lewis, claimed that it was entitled to demand a bornage of the properties according to law and the respective rights of the parties.

The conclusions of the declaration pray that the land of the city and of the appellant be bounded according to law and the titles and possession of the parties and that, to this end, the parties be held to immediately appoint a surveyor or surveyors to draw and fix the lines of division between their respective properties and to place bornes according to law and that, failing the nomination by the appellant of a surveyor, one be appointed by the court to proceed to this bornage.

The issues raised by the appellant were:

First: That the legislature has given the city power to fix the line and level of streets and to compel every person building to obtain such line and level;

Second: That the legislature gave the former municipality of Notre Dame de Grâce the power to have a plan of the streets of the municipality made, which plan, after being homologated and confirmed by the Superior Court, should be final, decisive and binding on the corporation and proprietors and all other persons; that under the authority of this statute the municipality caused a plan to be made, which was duly homologated and confirmed by judgment of the Superior Court. The municipality of Notre Dame de Grâce became part of the city of Montreal in 1910 and the city was substituted for the town of Notre Dame de Grâce in all its rights and obligations.

Third: That before building he obtained from the city of Montreal lines and levels, which were indicated by pickets placed by the proper officials of the city.

The Superior Court found that there was a special procedure provided to fix and determine street lines and that the line which the city asked the court to have determined had already been legally determined and was final, decisive and binding upon the city and the proprietors interested and upon all other persons.

The Court of King's Bench reversed this judgment on the ground that neither the homologated plan nor the lines and levels given by the city were equivalent to a bornage.

H. N. Chauvin K.C. and *John T. Hackett K.C.* for the appellant.

C. Laurendeau K.C. for the respondent.

The judgment of the court was delivered by

RINFRET J.—A la date du 13 octobre 1920, lorsqu'elle institua son action, la cité de Montréal était propriétaire de l'avenue Notre-Dame-de-Grâces, une rue située dans un des quartiers de la ville. L'appellant était propriétaire de certains lots de terre contigus au côté nord-ouest de cette avenue et il y avait érigé des maisons. La cité prétendait que certaines de ces maisons empiétaient sur l'avenue et, alléguant que les propriétés respectives des parties n'avaient jamais été bornées, prit contre l'appellant les conclusions ordinaires d'une action en bornage.

La défense fut qu'à l'époque où l'appellant construisit ces maisons, c'est-à-dire en 1914 et 1915, les officiers de la cité de Montréal avaient, à sa demande, fixé l'alignement et le niveau de l'avenue Notre-Dame-de-Grâces conformément à la charte et aux règlements. L'appellant s'était conformé aux indications ainsi fournies. Cette opération, selon lui, constituait un bornage à l'amiable, et il n'y avait pas lieu à l'intervention judiciaire.

La question ainsi soulevée est nouvelle. Elle est intéressante et elle est d'importance générale.

En vertu de l'article 504 du code civil de la province de Québec,

tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës.

Le précepte est absolu et paraît être général. C'est, comme l'enseigne Demolombe, un droit inhérent à la propriété

1927
LEWIS
v.
CITY OF
MONTREAL.

1927
LEWIS
v.
CITY OF
MONTREAL.
Rinfret J.

même et qui est né en même temps qu'elle:

il est fondé non-seulement sur l'intérêt privé des parties, mais sur l'intérêt général de la société.

Le texte ne fait ni distinction, ni exception. Habituellement, dans le droit de la province de Québec, le terrain occupé par un chemin municipal ou par une rue appartient à la corporation sous la direction de laquelle il est placé. Il en est ainsi dans l'espèce. Par conséquent, à défaut d'une loi dérogeant aux termes généraux de l'article 504 C.C., rien ne paraît empêcher une corporation municipale d'exercer, suivant les règles du droit commun, cette action accessoire à son droit de propriété.

L'intimée a affirmé devant cette cour que cette question n'avait jamais fait l'objet d'un arrêt de nos tribunaux; et cette affirmation nous paraît exacte.

Pendant, dans une poursuite intentée par l'Honorable G. Irvine, procureur général, contre le maire et le conseil de la ville d'Iberville (1), où l'on reprochait à cette municipalité des actes faits en violation de sa charte, l'on se plaignait que la ville avait fait planter des bornes entre les rues et les terrains des particuliers qui les avoisinaient, de manière à déterminer par là la limite de chaque rue sans avoir obtenu le consentement des particuliers à ce bornage, et, à défaut de tel consentement, sans avoir pris les procédures ordinaires en bornage devant les tribunaux.

Monsieur le juge Chagnon, en déclarant illégale la résolution du conseil à l'effet d'autoriser un délégué à aller planter les bornes en compagnie d'un arpenteur, s'exprima comme suit:—

Il faut avouer que le conseil a adopté un moyen sommaire de parvenir au bornage de ses rues. Le bornage entre des propriétés constate la limite des héritages des deux voisins, et non pas seulement d'un seul. Si les deux voisins ne s'accordent pas sur l'endroit où doit être placée la borne, il faut donc qu'une autorité intervienne pour fixer cet endroit. L'autorité en cette circonstance n'est autre que la cour, qui sur une action en bornage, entend les deux parties, et fixe définitivement la limite, après avoir pris en considération les prétentions et les titres de chaque partie. Il n'y a pas de bornage possible suivant la loi, que le bornage volontaire entre les deux voisins, et le bornage judiciaire sur action en bornage. Une corporation est-elle plus privilégiée que les particuliers, et peut-elle se soustraire à ces règles, qui sont de toute justice? La loi n'en fait pas d'exception, on conçoit d'ailleurs jusqu'à quel point une loi qui permettrait à une corporation d'aller planter des bornes sur les terrains des particuliers,

(1) (1874) 6 R.L. 241.

sans aucune notification aux parties et sans le consentement de ces dernières, serait arbitraire. Le droit sacré de la propriété ne serait plus alors respecté, et les corporations seraient les seules maîtresses, et pourraient à leur gré, par leurs bornages faits purement *ex parte*, envahir la propriété privée.

Monsieur le juge Charbonneau fut d'avis contraire dans la cause de *La corporation de la paroisse de Sainte-Victoire v. Paul Hus* (1). La demanderesse concluait à ce que le défendeur fut condamné à enlever une dépendance de sa fromagerie parce qu'elle empiétait sur la route. Le défendeur, par voie d'inscription en droit, prétendit que la corporation municipale pouvait se servir de ses pouvoirs administratifs pour faire disparaître l'empiètement à titre de nuisance, si c'en était une; qu'elle pouvait avoir recours à l'action en bornage; mais qu'elle n'avait pas droit à l'action possessoire dans l'an et jour, vu que ce remède était prescrit à la face même des procédures. L'inscription en droit fut rejetée pour la raison

qu'en matière de voirie, le bornage se trouve fait définitivement par la localisation actuelle du chemin fait par l'autorité municipale, dans l'espèce les sous-voyers, localisation qui est faite contradictoirement avec les propriétaires des immeubles riverains, et que, par conséquent, il ne peut y avoir lieu au bornage comme entre particuliers.

En prononçant sur le fond du litige, monsieur le juge Charbonneau revient sur la question et dit:

Cette route a été dûment localisée par les fossés et les clôtures de chaque côté, ce que l'on doit présumer avoir été fait sous l'autorité compétente de l'époque et sans contestation, et équivaloir à légitime bornage entre la route et la propriété du défendeur.

D'autre part, la Cour de Revision, dans deux instances postérieures au jugement précédent (*La corporation de la paroisse de Saint-François-Xavier de Brompton v. Salois* (2); *Morrissette v. The Corporation of the Parish of St. François-Xavier de Brompton* (3)) a été amenée à considérer cette question.

Dans la première cause, Salois était accusé d'empiéter sur le terrain du chemin. Pour les raisons particulières à cette espèce et qui sont exposées dans le jugement, la cour fut d'avis qu'une action possessoire de la part de la corporation avait été intentée mal à propos; mais elle ajoute " qu'une action en bornage eût été la procédure con-

1927
LEWIS
v.
CITY OF
MONTREAL.
Rinfret J.

(1) (1905) 13 R. de J. 506.

(2) (1908) 14 R. de J. 436.

(3) (1911) Q.R. 40 S.C. 224.

1927
 LEWIS
 v.
 CITY OF
 MONTREAL.
 Rinfret J.

venable." C'était donc reconnaître qu'il y avait ouverture à l'action en bornage pour marquer les bornes entre un chemin et un terrain privé contigu.

La cause de Morissette doit être mentionnée parce qu'elle fait voir qu'il y avait eu antérieurement entre les parties une action en bornage au sujet de la ligne séparative entre le chemin du village et le terrain appartenant à Morissette. Un jugement final avait été rendu délimitant cette ligne séparative et fixant l'endroit où les bornes devaient être plantées. La preuve démontrait que le jugement avait été exécuté et les bornes placées. La Cour de Revision reconnut la validité de ce bornage sans que personne ne songeât à soulever l'inapplicabilité des règles du droit commun aux rapports de voisinage entre les chemins et les fonds riverains.

On ne peut, pour la solution du problème, avoir recours à l'interprétation des commentateurs français, source ordinaire où l'on puise tant d'éclaircissements sur le texte du code civil. Le régime de la voirie y est différent. Les objets qui font partie du domaine public ou communal y sont subordonnés aux règles du droit public et administratif (Pardessus, *Traité des servitudes*, tome I, n° 118; Demolombe, *Des servitudes*, tome I, page 305). Le bornage proprement dit y est référé à la compétence des juges de paix et soustrait à la juridiction ordinaire des tribunaux.

Toutefois, même avec l'organisation d'un système qui n'est pas semblable à celui du Québec, le bornage opéré par les autorités administratives ne fait pas obstacle à ce que les tribunaux statuent sur la propriété du domaine national ou municipal (Fuzier-Herman, *Répertoire*, verbo *Bornage*, n° 394; Baudry-Lacantinerie, 3e éd., vol. 6, n° 907); et l'autorité judiciaire y est compétente pour connaître des actions en bornage formulées par les communes contre les propriétés contiguës au chemin vicinal, et réciproquement, lorsque le droit de propriété est mis en question.

Dans l'affaire *Larché v. La Commune de Beyre-le-Chatel* (1), la commune avait demandé devant le tribunal civil de Dijon qu'il fût procédé au bornage et à la délimitation du chemin avec la propriété de Larché. A cette fin, elle con-

cluait à la nomination d'experts qui recevraient instruction de procéder tout comme il est pourvu aux articles 1059 et suivants du code de procédure civile de la province de Québec et qui détermineraient l'étendue des usurpations faites sur le chemin par Larché. Larché opposa à la demande proposée contre lui une fin de non-recevoir prise d'une loi qui chargeait l'administration de faire rechercher et reconnaître les anciennes limites du chemin vicinal.

La Cour de Cassation reconnut qu'il n'appartenait qu'à l'autorité ou à la juridiction administrative de rechercher et de fixer les limites de ces chemins

et de réprimer toutes contraventions aux actes de l'administration en cette matière.

Elle décida cependant qu'il n'en restait pas moins

dans les attributions exclusives des tribunaux, de connaître de toutes les questions de propriété ou dérivant de la propriété qui peuvent s'élever relativement à ces chemins, soit que leur vicinalité ait été déclarée ou non par l'autorité administrative; (et que) c'est aux tribunaux seuls qu'il appartient de connaître d'une action en bornage intentée par une commune contre un propriétaire riverain d'un chemin de cette commune, encore que cette action n'ait été introduite qu'à raison d'une prétendue usurpation de partie de ce chemin.

S'il en est ainsi même en France où l'on a confié à l'administration seule le pouvoir de fixer la limite des objets qui dépendent du domaine public, à plus forte raison nous faudrait-il ici (où le droit municipal n'a pas sur ce point dérogé au droit privé) découvrir une loi spéciale et exceptionnelle pour décider qu'une corporation municipale est privée des avantages et soustraite aux obligations de l'article 504 du code civil. C'est cette loi que l'appelant nous invite à trouver dans le statut de Québec, 40 Vict., c. 39, qui a conféré à la municipalité du village de Notre-Dame-de-Grâces Ouest le droit de préparer un plan de ses rues, chemins, parcs, etc., en y désignant leur alignement, et de le faire homologuer par la Cour Supérieure.

L'avenue Notre-Dame-de-Grâces était originairement dans ce village et fait maintenant partie de la cité de Montréal par suite d'une annexion. Avant l'annexion, le village s'était prévalu du pouvoir conféré par le statut 40 Vict., et avait fait préparer un plan par monsieur J.-P.-B. Casgrain, arpenteur juré de la province de Québec. Son conseil l'avait approuvé, et ce plan avait été homologué par un jugement de la cour en date du 21 septembre 1896.

1927
 LEWIS
 v.
 CITY OF
 MONTREAL.
 Rinfret J.

1927
 LEWIS
 v.
 CITY OF
 MONTREAL.
 Rinfret J.

Le statut déclare que ce plan ainsi confirmé par la Cour Supérieure

sera final, décisif et obligatoire pour la dite corporation et pour les propriétaires qui y sont intéressés et pour toutes les autres personnes.

La corporation y est munie de tous les pouvoirs nécessaires pour ouvrir, lorsqu'elle jugera avantageux de le faire, les rues, chemins ou places ainsi indiqués sur le plan. L'appelant voit dans ce statut une procédure spéciale incompatible avec les articles 504 C.C. et 1059 C.P.C.

Il n'y a dans cette loi particulière rien de différent des pouvoirs qui sont conférés à toutes les cités et villes de la province de Québec par la loi générale qui les concerne (S.R.Q. (1925), c. 102, arts. 430 et suiv.; S.R.Q. (1909), arts. 5642 et suiv.) Le statut spécial de Notre-Dame-de-Grâces, de même que la loi des cités et villes, permet de "tracer et localiser" les rues, les chemins, routes, avenues, places publiques, etc. Il a surtout pour but de limiter à la date de la confirmation du plan l'indemnité et les dommages qui pourront être réclamés par les propriétaires par suite de la construction des rues et places publiques indiquées dans ce plan. Mais le statut est silencieux sur la question du droit au bornage, surtout sur l'opération matérielle et physique du bornage. A ce point de vue, il n'y a pas de divergence essentielle entre l'autorisation qui est par là donnée aux cités et villes ou au village de Notre-Dame-de-Grâces de fixer d'avance sur un plan le tracé et l'emplacement des rues, etc., et celle qui confère à tout propriétaire le droit de subdiviser son terrain et d'en déposer, d'abord au bureau du commissaire des terres de la Couronne, puis au bureau du registraire de la division, un plan et livre de renvoi par lui certifiés, avec des numéros et désignations particulières de manière à distinguer les nouveaux lots des lots primitifs (art. 2175 C.C.)

La délimitation sur ce plan de chacun de ces lots de subdivision ne constitue évidemment pas un bornage et ne soustrait pas leur propriétaire aux obligations de l'article 504 du code civil.

Il en serait de même de toute municipalité rurale qui, en vertu du code municipal, déciderait la construction et l'ouverture d'un nouveau chemin au moyen d'un règlement auquel serait annexé un plan contenant le tracé et la des-

cription du chemin. L'indication des lignes du chemin sur le plan ne pourrait constituer un bornage. Comme le dit M. le juge Tellier,

ce n'est pas sur le papier, mais sur le terrain, que se fait un bornage.

Mais l'appelant ne s'en tient pas là. Par la loi I Geo. V (2e session), 1911, c. 60, la législature a inséré dans la charte de la cité de Montréal le pouvoir par le conseil de la cité de faire un règlement:—

9 1a. Pour faire établir et fixer par (les officiers de la ville) l'alignement et le niveau de toute rue, ruelle et place publique; pour obliger quiconque construit sur une rue, ruelle ou place publique à obtenir de la cité l'alignement et le niveau de telle rue, ruelle ou place publique, et à signer un procès-verbal à cet effet dont une copie lui sera livrée, s'il en fait la demande, sur paiement d'une somme n'excédant pas deux piastres.

A la suite de cet amendement à sa charte, la cité de Montréal a adopté le règlement n° 436, par lequel il fut ordonné comme suit:—

Sect. 1. It shall be the duty of the city surveyor to establish and fix the alignment and level of the streets, lanes and public squares in the city.

Sect. 2. Every person desiring to erect a building in any street, lane or public place, in the city, must previously obtain from the city surveyor the alignment and level of such street, lane or public place and sign a minute to that effect, a copy whereof shall be delivered to him, at his request, on payment of an amount of two dollars.

Le règlement contient, en outre, une section 3 qui pourvoit à la sanction.

L'appelant soumet, et le savant juge de première instance a considéré, que ce règlement établissait une méthode spéciale pour fixer et délimiter la ligne séparative entre les rues et les fonds riverains dans la cité de Montréal; par suite de quoi la Cour Supérieure a décidé qu'il n'y avait plus ouverture à l'action en bornage en pareil cas.

La Cour du Banc du Roi en appel a été unanimement d'avis contraire, et nous partageons son opinion.

En fait, dans l'espèce qui nous occupe, la procédure prévue par l'amendement n° 91a et le règlement n° 436 n'a pas été suivie, et l'appelant ne saurait s'en réclamer. Il est prouvé qu'il n'a pas demandé à la cité l'alignement et le niveau de l'avenue Notre-Dame-de-Grâces. Monsieur Campbell, employé au département des lignes et niveaux, au printemps de 1914, paraît avoir placé deux piquets sur l'avenue Notre-Dame-de-Grâces; et le jugement de la Cour Supérieure déclare que par là il a voulu indiquer aux

1927
LEWIS
v.
CITY OF
MONTREAL.
Rinfret J.

1927
 LEWIS
 v.
 CITY OF
 MONTREAL.
 Rinfret J.

représentants de l'appelant l'alignement de cette avenue. Nous ne croyons pas nécessaire de trancher cette question de fait et nous entendons indiquer simplement qu'il n'y aura pas chose jugée entre les parties sur ce point. Pour le moment, nous avons seulement à décider s'il y a lieu au bornage. Si le bornage établit l'empiétement dont la cité se plaint, il se peut que l'appelant ait des droits ou des réclamations contre cette dernière. Il vaut mieux ne rien dire ici qui puisse affecter ces droits et ces réclamations, puisqu'ils ne sont pas du ressort de la présente cause. Par conséquent, notre jugement ne prétend pas décider si Campbell a accompli les actes qu'on lui attribue, ni s'il était autorisé par la ville, ou s'il agissait dans les limites de ses fonctions, non plus que s'il a procédé conformément à la charte et aux règlements.

Il y a un fait qui est constant, et c'est qu'il n'a été dressé aucun procès-verbal.

Mais, pour nous, le sort de cette cause dépend de la solution d'une question de droit.

La sous-section 91a de la charte et le règlement n° 436 ne sont pas substitués à l'article 504 du code civil. Ils édictent une mesure administrative adoptée pour aider les propriétaires qui se proposent de construire, mais à laquelle manquent les caractéristiques essentielles du bornage légal.

L'objet du bornage (enseigne Pothier, v. Bugnet, vol. 4, p. 329, n° 233) est de déterminer, dans les endroits où les héritages voisins se touchent, quel est celui où l'un des héritages finit et l'autre commence et d'y planter une borne qui se puisse apercevoir.

Cette opération matérielle de la "plantation de bornes" se retrouve, en général, dans toutes les définitions du bornage données par les auteurs (Lalaure, Servitudes, sur article 646 C.N.; Toullier, n° 172 et n° 174; Solon, Servitudes, n° 78; Laurent, vol. 7, n° 419). La loi (S.R.Q. 1909, s. 5194; 1925, c. 219, s. 71) dit ce qu'est une borne dans la province. Sans nous prononcer sur l'obligation de poser une pareille borne chaque fois qu'il y a bornage, comme, par exemple, lorsqu'il existe des bornes naturelles apparentes (voir *La compagnie des chars urbains de Montréal v. Les commissaires du havre de Montréal* (1) ou encore lorsqu'il est impossible d'enfoncer en terre une pierre-borne (S.R.Q., 1925, s. 71, 3e alinéa) nous croyons que la règle c'est que la

délimitation soit marquée par les "bornes régulièrement et légalement posées". (Rapport des Codificateurs, I, 386).

L'appelant a soumis que cette opération était impossible dans les cités et villes parce que les bornes nuiraient à la circulation. Mais cette objection a été prévue par la loi de Québec (S.R.Q., 1909, s. 5205; 1925, c. 219, s. 82) qui, lorsque les circonstances locales empêchent de poser des bornes ou marques en pierre, permet à l'arpenteur de mentionner le fait dans le procès-verbal et l'oblige alors à établir les limites et à décrire ses opérations

en désignant les rues, propriétés voisines et autres objets fixes, de manière que tout autre arpenteur puisse, à l'aide de tel procès-verbal, répéter les opérations et constater les limites, points, lignes et autres particularités y désignées.

Un autre caractère du bornage légal, c'est qu'il y faut l'intervention d'un arpenteur juré. Cette exigence déjà mentionnée par Pothier (Du voisinage, n° 233) est sanctionnée par la jurisprudence (*Larocque v. Taylor* (1); *Courtemanche v. Girouard* (2); *Clarke v. Lacombe* (3).

On ne peut interpréter autrement la loi des arpenteurs et des arpentages (statuts de 1925, c. 219). Toutes les opérations du bornage y sont mentionnées parmi les attributions de l'arpenteur. Aucune des opérations qui entrent dans les attributions d'un arpenteur n'est valide à moins qu'elle n'ait été exécutée "par un arpenteur autorisé à pratiquer dans la province" (art. 56) et personne autre qu'un arpenteur géomètre n'a qualité pour poser ou planter les bornes décrites par la loi (art. 73). Les voisins peuvent bien indiquer la ligne séparative de leurs héritages en la manière qu'ils le désirent. Toute méthode de délimitation vaut entre eux tant qu'ils s'en accommodent; mais il ne s'agit pas alors du bornage légal; et quoique le bornage puisse, d'après l'article 504a C.C., s'effectuer "de concert entre voisins et par leur fait," cela doit s'entendre dans le sens indiqué par l'article 1059 du code de procédure civile qu'ils peuvent entre eux "convenir d'un arpenteur pour procéder au bornage".

(1) (1902) 8 R. de J. 497.

(2) (1914) 20 R.L. n.s. 329, at p. 333.

(3) (1914) Q.R. 23 K.B. 466, at p. 468.

1927
 LEWIS
 v.
 CITY OF
 MONTREAL.
 Rinfret J.

Cela veut dire que les lois générales confient la fonction d'assurer la permanence de l'intégrité des héritages à des experts, choisis à raison de leur compétence spéciale en la matière. Ces experts sont indépendants des parties, puisque, pour rappeler le mot de Demolombe, il ne s'agit pas seulement de l'intérêt privé, mais de "l'intérêt général de la société".

Il faudrait vraiment un texte bien explicite pour supposer que le parlement aurait voulu conférer à la cité de Montréal le privilège exceptionnel de faire borner ses rues par des officiers, de qui la charte n'exige aucune qualification professionnelle, et de trancher ainsi des questions relatives à la propriété entre elle et ses contribuables par le ministère de ses propres fonctionnaires.

Le contribuable ne peut être tenu d'accepter la ligne que le fonctionnaire lui indique; et, s'ils ne peuvent s'entendre, il faut l'action en bornage. De même, elle est nécessaire lorsque, comme dans l'espèce, le contribuable a omis, avant de construire, de requérir l'alignement de la rue. Il faut, en effet, en vertu du règlement et de la charte, que le propriétaire demande cet alignement. C'est à lui qu'appartient l'initiative. Et s'il construit sans avoir, de cette façon, provoqué entre lui-même et la cité l'accord nécessaire sur l'emplacement de la ligne séparative, la cité n'a plus d'autre remède que celui auquel elle a eu recours dans la cause actuelle, car il est essentiel au bornage légal qu'il y ait un accord entre les parties, sauf, bien entendu, le cas de l'intervention judiciaire (*Lalaure*, *Servitudes*, sur art. 646 C.N.; *Toullier*, n° 172; *Larocque v. Taylor* (1); *Morel v. Bilodeau* (2)).

Il faut (dit *Laurent*, vol. 7, n° 419) que les marques aient été plantées de commun accord par les parties intéressées.

L'essentiel est que l'accord des parties soit constaté et, à moins

d'une convention ou d'un jugement, il faut décider que légalement il n'y a pas de bornes, et partant l'action en bornage sera recevable. *v. Bilodeau* (2).

Après ce qui vient d'être dit, il est impossible de reconnaître à l'acte administratif prévu par le règlement n° 436 de la cité de Montréal le caractère du bornage requis par l'article 504 C.C. L'appelant ne saurait prétendre que cet

(1) 8 R. de J. 497.

(2) (1917) Q.R. 51 S.C. 406.

acte peut avoir pour effet de constituer le domaine municipal, avec la conséquence que, sous prétexte de délimiter ce domaine, l'officier de la cité pourrait empiéter arbitrairement sur la propriété privée.

1927
 LEWIS
 v.
 CITY OF
 MONTREAL.
 Rinfret J.

Le statut fédéral (57-58 Vict., c. 48) qu'avait à interpréter la Cour du Banc du Roi dans la cause de *La compagnie des chars urbains de Montréal v. Les commissaires du havre de Montréal* (1) était tout différent. Il contenait une disposition spéciale quant au bornage du port de Montréal. L'article 7 de l'acte édictait:—

The commissioners may erect landmarks to indicate the said boundaries of the port of Montreal and of the harbour of Montreal, which landmarks shall be held to determine the said boundaries.

Comme le fait remarquer M. le juge Carroll en prononçant le jugement de la cour,

Cet article autorise les commissaires à borner eux-mêmes la propriété du havre, sans être obligés de recourir aux procédures ordinaires.

Cependant, même dans ce sens, la Cour du Banc du Roi a exprimé l'opinion que cette disposition n'enlevait

aucun des droits des propriétaires riverains quant au bornage, car s'ils ne sont pas satisfaits des bornes posées par les commissaires, ils ont toujours leur action en rectification de bornes.

Dans l'état actuel de la loi de Québec, la servitude du bornage affecte toute propriété, sans distinction du domaine municipal ou privé. Si toutefois le législateur trouve opportun d'accorder aux officiers municipaux le pouvoir de borner les rues et les chemins publics, il ne l'a pas encore décrété.

Pour ces motifs, l'appel est rejeté avec dépens.

Appeal dismissed with costs.

Solicitors for the appellant: *Foster, Mann, Place, MacKinnon, Hackett and Mulvena.*

Solicitors for the respondent: *Damphousse, Butler and St. Pierre.*