
DAME M. A. GARNEAU (PLAINTIFFAPPELLANT)

AND

DAME A. DIOTTE (DEFENDANT)RESPONDENT.

1927

*Feb. 16.
*Mar. 8.

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

*Grant—Seigniority—Ownership of lake non-navigable and non-floatable—
Banks—Droits de grève—Right of way—Art. 540 C.C.*

A lake non-navigable and non-floatable may constitute a separate physical subject of possession independently of the lands which surround it; but ownership of the lake so separated does not include *ipso facto* the right of ownership or of enjoyment of the banks (*grèves*) or a right of way over them at all events without paying an indemnity proportionate to any damage caused in exercising it. (Art. 540 C.C.).

The description of a property in a deed of sale as "une terre" does not exclude from it a small lake comprised totally or in part within the limits of the property sold.

Under the law in force in 1752 in the province of Quebec, then known as New France, the grant or cession of a *fief* by the King of France to the *seigneur* invested him with the ownership of all the lakes non-navigable and non-floatable, situated within the ceded territory; but, in this case, the appellant is not entitled to the ownership of the lake claimed by her under a deed of sale executed in 1911 by the representative in succession of the original *seigneur* because that lake had ceased to form part of the seigniorie before 1848 when the lands including it had been ceded by the *seigneur*.

*PRESENT:—Anglin C.J.C. and Duff, Newcombe and Rinfret JJ. and Howard J. *ad hoc*.

1927
 GARNEAU
 v.
 DIOTTE.

By force of the *arrêt* of July 6, 1711, the *seigneurs* were bound to concede lots out of their *fief*, under the system of *cens et rentes*, to those who requested such concessions. Any prohibition or substitution contained in a will having the effect of defeating such obligation was illegal and should be "considered as not written."

APPEAL from the decision of the Court of Kings' Bench, appeal side, province of Quebec, reversing the judgment of the Superior Court, Surveyer J. and dismissing the appellant's action.

The action brought by the appellant is a petitory action, whereby she asks that she be declared the owner of lac Guindon, its dependencies and shores, with the exclusive right of hunting, fishing, boating and access in and to said lake; that it be declared free from all servitudes in favour of the respondent and her property; and that the respondent be ordered to abandon said lake and pay to the appellant \$4,500, for real and exemplary damages.

Eug. Lafleur K.C. and J. C. Lamothe K.C. for the appellant.

Chs. Laurendeau K.C. and C. M. Cotton for the respondent.

The judgment of the court was delivered by

RINFRET J.—Le lac Guindon, qui fait l'objet de ce litige, est situé dans la paroisse de Saint-Sauveur, comté de Terrebonne, province de Québec. C'est un lac de peu d'étendue: environ quinze arpents de longueur et cinq arpents de largeur. Les parties se sont accordées pour admettre que, au sens de la loi, il n'est ni navigable, ni flottable. Il était connu auparavant sous le nom de lac Bisson et était compris dans l'Augmentation de la seigneurie des Mille-Isles, concédée le 20 janvier 1752 au sieur Dumont, capitaine réformé des troupes de la marine.

L'appelante, se prétendant maintenant propriétaire de ce lac en vertu d'une ligne de titres qu'elle fait remonter à l'octroi primordial du fief, s'est pourvue contre l'intimée par voie d'action négatoire et a conclu que le lac fût "déclaré franc et clair de toute servitude à l'égard de la défenderesse" et, en particulier, des droits "de grève, chasse et pêche, canotage et accès", dont elle réclame pour elle-même le privilège exclusif.

Ce sont des droits dont l'intimée et ses auteurs, en commun avec les autres propriétaires de fermes autour du lac ainsi que leurs prédécesseurs, paraissent avoir joui sans contestation depuis une époque même antérieure à l'Acte seigneurial de 1854. Il convient donc de scruter avec soin et prudence les contrats sur lesquels l'appelante déclare appuyer ses prétentions; car si elle ne peut démontrer qu'elle possède un titre valable, elle ne saurait discuter celui de l'intimée. (*City of Montreal v. Ferguson.*) (1).

L'acte de vente dont se réclame l'appelante ne date que du 2 juin 1911. Elle aurait alors acquis de Dame Elizabeth Globensky, épouse de J. A. Sauvé, divers "lacs sis et situés en la paroisse de Saint-Sauveur" avec leurs "îles et îlets". Quelques-uns y sont désignés par leurs noms et, entre autres, le lac Guindon. L'acte poursuit:

tous les lacs ci-dessus avec droits de chasse et pêche, pouvoirs d'eau, etc., s'y trouvant et non encore vendus; mais ce, sans autre garantie que celle de leurs faits et promesses, ainsi que le tout se trouve présentement avec les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, attachées auxdits immeubles. * * * L'acquéreur, se déclarant satisfait des titres fournis par la venderesse, s'engage à ne jamais exiger plus de garantie à la propriété des lacs et terrains vendus que n'en a reçue ladite venderesse des héritiers de feu C. A. M. Globensky et il promet ne jamais troubler ladite venderesse ainsi que lesdits héritiers de feu C. A. M. Globensky relativement aux titres de propriété desdits lacs et desdits terrains et du tout susvendu. De plus l'acquéreur s'engage de soutenir à ses frais et dépens toutes procédures ou contestations que des tiers pourraient soulever concernant le droit de propriété de ce que présentement vendu.

Naturellement, l'appelante a produit, en outre, la suite des titres de ses auteurs, mais c'est uniquement dans son contrat à elle qu'il faut chercher les droits qui lui ont été cédés. Elle a donc acquis le lac Guindon (N.B. Il n'apparaît nulle part qu'il s'y trouve des "îles et îlets" ou des "pouvoirs d'eau") avec droits de chasse et de pêche. Cela veut dire: le lac à son niveau ordinaire (art. 422 C.C.). L'appelante n'a, en vertu de son titre, acquis aucun terrain autour du lac Guindon, ni droit de grève, ni droit d'accès.

Un lac non navigable et non flottable comme celui-ci, seul et considéré comme entité distincte de ses rives, peut faire partie du domaine privé d'un particulier; il peut être l'objet d'un droit de propriété indépendant des terrains qui l'environnent; mais cela n'emporte pas par le fait même la

1927
GARNEAU
v.
DIOTTE.
Rinfret J.

(1) (1925) S.C.R. 224, at p. 232.

1927
 GARNEAU
 v.
 DIOFFE.
 Rinfret J.

propriété ou l'usage des grèves, non plus que le droit d'accès. Même si le propriétaire peut se prévaloir de la servitude résultant de l'enclave, il ne pourra exiger un passage qu'à "la charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut causer" (art. 540 C.C.). C'est dire que l'appelante ne peut, en vertu d'un contrat qui la déclare propriétaire du seul lac Guindon, nier aux riverains le droit de grève ou le droit d'accès. C'est plutôt la proposition contraire qui serait vraie.

Ce contrat, cependant, dans ses termes, lui confère la propriété du lac. Il lui accorde, en plus, expressément les droits de chasse et de pêche. Cette mention spéciale n'était pas nécessaire. Le droit de chasse, le droit de pêche et le droit de canotage sont des attributs de la propriété (Picard, *Traité des Eaux*, vol. 4, p. 205; *Fraser v. Fraser* (1). Le Conseil Privé a décidé que le droit de pêche pouvait faire l'objet d'une concession séparée ("a separate physical subject of possession"). *Matamajaw Salmon Club v. Duchaine* (2). Mais le principe général, en dehors des lois spéciales ou des conventions distinctes, veut que tous ces droits (pêche, chasse, canotage) appartiennent à celui qui a la jouissance du domaine: terre, lac ou cours d'eau.

L'acte que lui a consenti Dame Elizabeth Globensky justifierait donc l'appelante de réclamer des droits exclusifs de chasse, de pêche et de canotage sur le lac Guindon si, au moment de la convention, ces droits étaient, suivant le langage même de l'acte, "non encore vendus".

Or, le 21 novembre 1848, Dame Marie Elmire Lambert Dumont (Madame Pierre Laviolette), seigneuresse de la Seigneurie de l'Augmentation des Mille-Isles, a concédé à titre de cens et rentes fonciers à Martin Paquette, cultivateur de Saint-Jérôme, une propriété ainsi décrite:—

Une terre située au nord-ouest de la rivière du Nord, en ladite seigneurie de l'Augmentation des Mille-Iles, en la susdite paroisse de Saint-Jérôme, de forme irrégulière, enclavée dans la largeur de six terres ladite rivière du Nord. Savoir par les no—quarante-six quarante-sept quarante-huit quarante-neuf cinquante cinquante et un où elle tient par devant et par derrière au cordon de compensation qui sépare le surplus de terrain compris entre ledit cordon le lac Bisson et les six terres ci-haut mentionnées d'un côté au nord, tenant dix arpents et neuf perches à n° 52 et de

(1) 1893) Q.R. 2 K.B. 215, at p. (2) (1921) 2 A.C. 426.

l'autre côté environ trois arpents au flanc lac Germain, mais il faut comprendre que la plus grande partie du lac Bisson s'étend sur le terrain.

Cette dite terre contient une superficie de cent arpents plus ou moins, conformément au procès-verbal de bornage d'icelle par Mtre Emery Féré, arpenteur juré, en date du trois avril dernier à l'instant remis au preneur.

Le procès-verbal de bornage de M. Féré avait été requis par Dame Marie Elmiere Lambert Dumont, par le tuteur de Demoiselle Virginie Lambert Dumont et par Martin Paquette "aux fins de mesurer et borner" la propriété qu'il s'agissait de concéder. La désignation insérée à l'acte est en termes identiques à ceux du procès-verbal, sauf que la ponctuation la rend plus claire:—

une concession de forme irrégulière, enclavée dans la largeur de six terres de la rivière du Nord savoir: par les nos 46, 47, 48, 49, 50 et 51 où elle tient par devant, par derrière au cordon de compensation qui sépare le surplus de terrain compris entre ledit cordon, le lac Bisson et les six terres mentionnées, d'un côté au nord tenant dix arpents et neuf perches au no 52 et de l'autre côté environ trois arpents au flanc du lac Germain, mais il faut comprendre que la plus grande partie du lac Bisson s'étend sur le terrain. Or, ladite concession ainsi désignée forme par les lignes qui fixent son contour à part de l'entrée du lac Bisson sur le terrain une superficie de cent arpents plus ou moins.

La description de la propriété dans l'acte comme étant "une terre" n'a pas pour effet d'éliminer le lac Bisson. Le mot "terre" n'est pas employé ici par opposition au mot "eaux". Il n'a pas pour but d'exclure les eaux. Il veut dire "concession", et c'est d'ailleurs le terme dont se sert à deux reprises le procès-verbal. L'acte lui donne ce même sens un peu plus bas dans la description lorsqu'il réfère aux "six terres de ladite rivière du Nord". Encore à l'époque actuelle, dans le langage usuel de la province de Québec, on parle d'un lot ou d'une ferme comme étant une *terre*.

Cela n'empêche pas (comme le dit M. le juge Dorion) qu'un lac de peu d'étendue peut parfaitement être compris dans les bornes d'un lot et en former partie sans même qu'il soit nécessaire de le mentionner expressément.

C'est là d'ailleurs ce qui s'est produit pour la concession primordiale du fief lui-même à M. Dumont. Ce document ne contient aucune référence aux lacs, aux rivières ou aux cours d'eau. Il résulte cependant de la réponse de la Cour Seigneuriale à la vingt-huitième question que celles de ces eaux qui étaient non navigables ni flottables et qui traversaient le fief ou qui s'y trouvaient totalement ou partiellement situées "appartenaient au fief et en faisaient partie" à moins qu'elles ne fussent exclues par le titre. Par l'ac-

1927

GARNEAU
v.
DIOTTE.Rinfret J.
—

1927
 GARNEAU
 v.
 DIOTTE.
 Rinfret J.

censement, le censitaire devenait de la même manière propriétaire des eaux non navigables ni flottables qui se trouvaient dans sa concession et il acquérait "la possession et les profits de ces eaux dans les limites de cette concession" (Cour Seigneuriale, Réponses aux questions 29 et 32, Lower Canada Reports, vol. A, pp. 72a et 74a).

La propriété vendue à Martin Paquette, même sous la désignation "une terre", comprenait donc les eaux non navigables ni flottables "qui s'y trouvaient totalement ou partiellement situées" à moins d'exclusion dans le titre.

Or, l'arpenteur, dans son procès-verbal, et les parties, dans l'acte de vente, ont donné les lignes qui fixent le contour de la concession; elle est enclavée entre les six terres de la rivière du Nord portant les numéros 46, 47, 48, 49, 50 et 51, "où elle tient par devant", le cordon de compensation qui la borne par derrière, le numéro 52 qui la limite au nord et le flanc du lac Germain qui la borne de l'autre côté. La description ne mentionne le lac Bisson qu'en rapport avec le surplus de terrain qui aboutit au cordon de compensation. Elle ne réfère pas au lac Bisson pour délimiter la concession. Elle dit, au contraire, "que la plus grande partie du lac Bisson s'étend sur le terrain".

Comme le fait remarquer M. le juge Dorion en Cour du Banc du Roi:—

La concession comprend donc une partie du lac Guindon, puisque la plus grande partie de ce lac s'étend sur le terrain. Mais l'acte dit que la terre concédée contient cent arpents conformément au procès-verbal, et le procès-verbal dit qu'elle forme cette superficie de cent arpents à part de l'entrée du lac sur le terrain. Le lac est donc exclu de la mesure des cent arpents qui sont concédés, mais il n'est pas exclu du terrain concédé * * * il y est expressément compris puisqu'il s'y étend.

Cependant, pour les fins de ce litige, ce qu'il faut surtout remarquer, c'est que le procès-verbal et l'acte déclarent tous deux que la terre ou concession à Martin Paquette "tient pardevant" à des lots de terre de la rivière du Nord qui avaient déjà été concédés par le seigneur et qui sont désignés sous les numéros 46, 47, 48, 49, 50 et 51. Or, l'appelante a versé au dossier le

plan de la nouvelle concession dans la partie de l'augmentation de la seigneurie des Mille-Isles appartenant aux héritiers Dumont,

signé par M. Godfroi Laviolette. Si l'on examine ce plan, l'on voit que le lac Bisson est complètement encerclé par le terrain de la concession faite à Martin Paquette et celui des

lots numéros 47, 48 et 49. Une partie des numéros 47 et 49 se rend jusqu'au terrain de la concession Paquette; mais le numéro 48 ne s'y rend pas. Le lac sépare tout le terrain du numéro 48 du terrain de la concession faite à Paquette.

Cependant le procès-verbal et l'acte disent que la concession Paquette "tient pardevant" entre autres aux numéros 47, 48 et 49. Elle s'étend jusqu'à la ligne de ces numéros; aucun territoire intermédiaire n'est retenu par la seigneurie. Il est donc impossible de donner effet à cette description sans comprendre tout le lac Bisson dans la concession à Paquette et les autres concessions antérieures des lots numéros 47, 48 et 49.

La description pourrait laisser entendre que le lac Bisson tout entier est compris dans la concession Paquette (puisque cette dernière s'étend jusqu'à la ligne des terres déjà concédées et qui portent les numéros 47, 48 et 49), si le procès-verbal et l'acte ne disaient pas que le lac Bisson ne s'étend qu'en partie ("la plus grande partie") sur le terrain. Il résulte de cette indication que les lignes de division de la concession Paquette d'une part et des numéros 47, 48 et 49 d'autre part doivent se rencontrer sous le lac Bisson ou Guindon. Entre la terre vendue à Paquette et les terres de la rivière du Nord qui, d'après la désignation tant dans le procès-verbal que dans l'acte, se rejoignent, il ne subsiste aucun territoire résiduaire pour la seigneuresse; or, si le territoire dont il s'agit avait été alors concédé, il s'ensuit que les droits qui sont les attributs de la propriété l'avaient été également.

On peut donc conclure que, dès le 21 novembre 1848, le lac Bisson ou Guindon, ainsi que les droits de chasse, de pêche et de canotage sur ce lac, étaient sortis du domaine utile des seigneurs de l'Augmentation des Mille-Isles, et que, par conséquent, l'appelante, qui prétend tenir son titre des héritiers descendants de ces seigneurs, n'a pu acquérir valablement ni le lac Guindon, ni les droits qu'elle réclame sur ce lac. Martin Paquette et les propriétaires des terres 47, 48 et 49 détiennent du même auteur par concession antérieure, et la question de priorité d'enregistrement ne se pose même pas (arts. 1027 et 2098 C.C.).

C'est bien ainsi d'ailleurs que, en 1848, et dans les années qui suivirent, les parties ont compris leurs titres. On a

1927
GARNEAU
v.
DIOTTE.
Rinfret J.

1927
 GARNÉAU
 v.
 DIOTTE.
 Rinfret J.

l'habitude de dire, et il est de jurisprudence, que la façon dont les parties exécutent elles-mêmes les obligations d'un acte est l'un des moyens les plus sûrs d'en saisir la portée et l'intention. Toute la preuve démontre qu'après la concession faite à Martin Paquette, ce dernier et ses successeurs ont eu, sans être molestés par les seigneurs ou par qui que ce soit, la jouissance sur le lac Guindon de tous les droits que l'appelante entendait leur nier par les procédures qu'elle a intentées.

L'objection soulevée contre la validité de l'acte de vente à Martin Paquette nous paraît avoir trouvé sa juste solution dans le jugement de la Cour du Banc du Roi.

Le testament de Louis-Eustache-Lambert Dumont, en date du 11 octobre 1805, léguait la propriété de sa seigneurie aux petits-enfants de ses enfants mineurs, Nicolas-Eustache-Lambert Dumont et Marie-Louise-Angélique-Lambert Dumont. Il défendait à ses légataires de vendre, engager, ni aliéner aucune partie de sa seigneurie. Ses enfants et ses petits-enfants ne devaient avoir que la jouissance de leurs parts et portions héréditaires, avec substitution en faveur des arrières petits-enfants.

A la date de la concession Paquette, la seigneurie était en la possession de Marie-Elmire-Lambert Dumont (Madame Laviolette) et Virginie Lambert Dumont, alors mineure, était appelée au deuxième degré comme arrière petite-fille de Louis-Eustache-Lambert Dumont.

Le tuteur de cette dernière est mentionné par l'arpenteur Féré dans son procès-verbal comme ayant participé à la réquisition du bornage.

La défense d'aliéner et la substitution créée par le testament peuvent s'interpréter comme s'appliquant seulement au domaine direct de la seigneurie, abstraction faite du domaine utile. Mais si elle avait pour but d'empêcher les successeurs et héritiers de Louis-Eustache-Lambert Dumont de faire des concessions du domaine utile "quand de ce requis" cette prohibition eut été alors illégale et considérée comme non écrite (art. 760 C.C.).

La concession des terres en fiefs et seigneurie au Canada a, par l'arrêt du 6 juillet 1711,

rendu obligatoire pour les seigneurs la concession de ces terres à des habitants pour les mettre en culture. Les anciennes lois de pays, antérieures à la cession à la Grande-Bretagne, imposaient aux propriétaires de fiefs et seigneuries l'obligation de concéder leurs terres à titre de redevances,

quand ils en étaient requis, et cette obligation limitait l'exercice de leurs droits dans la disposition de ces terres.

C'est là le texte des réponses de la Cour Seigneuriale aux questions 7 et 9 qui lui furent posées. (Lower Canada Reports, vol. A, pp. 54 (a) et 56 (a).). La Cour Seigneuriale a décidé que ces lois étaient d'ordre public (Réponses aux questions 18, 19 et 20; *loc. cit.* pp. 63a et 64a). Les réponses de la Cour Seigneuriale sont décisives et ont la force de chose jugée par un tribunal de dernier ressort sur le point soulevé par cette question dans des cas semblables, quoique entre des parties différentes (22 Vic., c. 3, s. 16, par. 9).

Il y a, cependant, pour maintenir la validité des droits de Martin Paquette, une raison additionnelle. L'acte seigneurial de 1854 pourvoit à la confection du cadastre des seigneuries par un commissaire nommé par le gouverneur. Le propriétaire ou possesseur de la seigneurie pouvait paraître soit en personne, soit par son agent, devant le commissaire afin de faire corriger toute erreur qui pourrait se glisser dans ce cadastre. Ce cadastre était fait en triplicata; et, après qu'il était complété, un exemplaire était transmis au Receveur-Général de la province, un autre était déposé au greffe de la Cour Supérieure du district, et le troisième restait sous le contrôle du commissaire. Avis public de tel dépôt était alors donné, après quoi, dit la loi (art. 14):—

tout censitaire de ladite seigneurie possédera, en vertu d'icelui (le cadastre) son fonds en franc alleu roturier, libre et franc de tous cens, lods et ventes, droits de banalité, droits de retrait et autres droits * * * de quelque espèce qu'ils soient, excepté la rente constituée qui sera substituée à tous droits et charges seigneuriaux.

Puis est venu l'acte de 1855 (18 Vic., c. 103), qui a amendé l'Acte Seigneurial de 1854, et dont l'article 11 s'exprime comme suit:—

Pour les fins dudit acte, toute personne qui occupe ou possède une terre dans une seigneurie avec la permission du seigneur, ou de qui le seigneur aura reçu des rentes ou autres redevances seigneuriales à raison de cette terre, sera censée en être propriétaire comme censitaire.

En 1854 et 1855, Martin Paquette occupait encore et possédait, avec la permission du seigneur, la terre qui lui avait été concédée en 1848. Son nom est entré au cadastre de la partie de l'Augmentation de la seigneurie des Mille-Isles qui fut confirmé et maintenu par la Cour de Revision des Cadastres en vertu de l'Acte Seigneurial et de ses amendements. Il avait toujours payé jusque-là ses redevances

1927

GARNEAU
v.
DIOTTE.
Rinfret J.

1927
 GARNEAU
 v.
 DIOTTE.
 ———
 Rinfret J.
 ———

seigneuriales à raison de cette terre; et quels que fussent les défauts de son titre, il est donc censé en avoir été dès lors le propriétaire comme censitaire en vertu des lois de 1854 et 1855.

D'ailleurs, l'appelante a produit au dossier le livre terrier des seigneurs de l'Augmentation des Mille-Isles; et, au numéro 508 (correspondant à celui du cadastre seigneurial) les seigneurs successeurs de Dame Marie-Elmire-Lambert Dumont (Madame Laviolette) et de Demoiselle Virginie Lambert Dumont (l'appelée à la substitution lors de la vente à Paquette), et les auteurs de qui l'appelante prétend tenir son titre, ont reconnu la qualité de propriétaire des successeurs de Martin Paquette et ont entré dans ce livre successivement le nom de Eugène Paquette et celui de Elie Guindon. Le livre terrier fait voir en même temps que la rente a été ponctuellement payée aux seigneurs.

Martin Paquette a donc bien été reconnu, tant par la loi de 1855 que par les seigneurs successifs, comme étant le propriétaire indiscutable de la concession qui lui fut faite par l'acte du 21 novembre 1848. Et comme nous avons conclu, en outre, que cette concession jointe à celle des terres numéros 47, 48 et 49 de la rivière du Nord avait fait sortir le lac Bisson ou Guindon du domaine utile de la seigneurie de l'Augmentation des Mille-Isles, il s'ensuit que ce lac n'a pu être cédé et transmis à l'appelante par l'acte qu'elle a obtenu de Dame Elizabeth Globensky le 2 juin 1911 et que le jugement de la Cour du Banc du Roi, qui l'a déboutée des conclusions de son action, doit être confirmé avec dépens.

Appeal dismissed with costs.

Solicitors for the appellant: *Lamothe, Gadbois & Charbonneau.*

Solicitor for the respondent: *Chas. M. Colton.*
