

H. ROBERGE AND ANOTHER (DEFEND- }
 ANTS IN WARRANTY)..... } APPELLANTS;

1925
 *Nov. 13.

AND

P. L. DAIGNEAU (DEFENDANT AND
 PLAINTIFF IN WARRANTY)

1926
 *Feb. 2.

AND

J. B. MARTIN (PLAINTIFF).....RESPONDENT.

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

*Servitude—Right-of-way—Subdivision plan—"Lane"—"Destination du
 père de famille"—Registration—Arts. 17 (12) 551, 2116a, 2175 C.C.*

In 1908, the appellants prepared a subdivision plant of lot 82, situated in the village of Thetford Mines, which plan was deposited, in accordance with article 2175 C.C., in the office of the Commissioner of Crown Lands, with a book of reference, both certified by the appellants. This plan showed, *inter alia*, two rows of building lots of a uniform width of 50 feet by 90 feet in depth, and between each row there was a narrow strip of land measuring, by the plan, 20 feet in width by a depth of 900 feet. The book of reference described this strip of land, which bore subdivision number 52-82, as a lane. Subsequently the appellant sold lots abutting on the lane, without in express terms having granted a right-of-way over the lane to the purchasers. The respondent, having purchased subdivisions nos. 86, 87 and 88 of lot 82, claimed the right of passage over this strip of land, and the appellants, who intervened in this case on the demand of the defendant to whom they had sold a portion of the lane, denied the existence of any servitude in favour of the respondent.

Held that a servitude "par destination du père de famille" over the strip of land had been created, and that the plan and book of reference were a sufficient specification in writing of the nature, the extent and the situation of the servitude, as required by art. 551 C.C.

Held also that the provisions of article 2116a C.C. with respect to the registration of real, discontinuous and unapparent servitudes constituted by title, do not apply to a servitude created by "destination du père de famille," such servitude not being a contractual servitude. Judgment of the Court of King's Bench (Q.R. 39 K.B. 374) affirmed.

APPEAL from a 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.

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

A. Perrault K.C. and J. E. Perrault K.C. for the appellants.

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

1926

ROBERGE

v.

MARTIN.

Mignault J.

A. Lemieux K.C. and S. Deschamps K.C. for the respondent.

The judgment of the court was delivered by

MIGNAULT J.—Deux questions se présentent en cette cause:—

I. Le droit de passage réclamé par l'intimé, comme affectant le lot n° 82-52 du plan de subdivision du lot n° 82 (Thetford Mines, auparavant Kingsville) déposé par les propriétaires de ce terrain en 1908, a-t-il été valablement constitué comme servitude par destination du père de famille conformément aux exigences à l'article 551 C.C.?

Cet article se lit comme suit:—

551.—En fait de servitude, la destination du père de famille vaut titre, mais seulement lorsqu'elle est par écrit, et que la nature, l'étendue et la situation en sont spécifiées.

Ce plan de subdivision a été déposé au bureau du Commissaire des Terres de la Couronne avec le livre de renvoi au désir de l'article 2175 C.C. Le Commissaire, après l'avoir approuvé, en a transmis copies au registrateur, et ces copies ont été déposées au bureau d'enregistrement de la division où se trouvent les terrains affectés par la subdivision.

Le plan montre, entre autres choses, deux rangées de lots à bâtir d'une largeur uniforme de 50 pieds et de 90 pieds de profondeur, et entre chaque rangée il y a une lisière étroite mesurant 20 pieds sur une longueur de 900 pieds. Cette lisière est décrite au livre de renvoi comme "ruelle", et porte le numéro 82-52. Pour les raisons données par le juge-en-chef de la cour d'appel et par le juge Dorion, nous croyons que l'intention de créer une servitude de passage sur cette ruelle au bénéfice des propriétaires et occupants des lots riverains est suffisamment manifestée. Nous croyons aussi que le plan et les énonciations du livre de renvoi équivalent à une déclaration par les propriétaires que la lisière ou ruelle servirait de passage pour l'avantage des lots et que, dans leurs transactions avec les acheteurs de lots, ils se baseraient sur l'état de choses constaté au plan et au livre de renvoi.

Le point en contestation est de savoir si dans ces circonstances la nature et l'étendue de la servitude sont spécifiées au désir de l'art. 551 C.C. Nous croyons que s'il y a un écrit, même mal rédigé, dont une cour de justice puisse tirer la conclusion, conformément aux règles de l'interprétation juridique, que l'intention a été d'établir une servi-

tude de passage au bénéfice d'un autre terrain, il y a alors la spécification que l'article exige. A tout événement, il paraît hors de doute que l'article 551 C.C. peut être ainsi interprété, et comme cette interprétation, qui a été acceptée par la cour d'appel, est conforme à la justice et satisfait aux besoins de la pratique en matière de subdivision de lots, nous croyons devoir l'adopter comme se conformant suivant toute vraisemblance à l'esprit de la loi.

Du reste, ce n'est pas parce que la spécification de la servitude serait faite dans un plan que ce plan ne pourrait être considéré comme l'écrit dont parle l'article 551 C.C. Aux termes du paragraphe 12 de l'art. 17 C.C.,

les termes "écritures," "écrits" et autres ayant la même signification, comprennent ce qui est imprimé, peint, gravé, lithographié, ou autrement tracé ou copié.

Et l'original du plan de subdivision en question a été signé par tous les propriétaires des terrains subdivisés.

2. La seconde question, telle que les appelants la posent, est celle-ci: Y a-t-il eu "défaut d'enregistrement" au sens de l'article 2116*a* du code civil? Nous croyons cependant que la véritable question à résoudre dans l'espèce, est de savoir si cet article s'applique à la servitude de passage que réclame l'intimé, qui est une servitude créée par la destination du père de famille. Sur ce point, nous sommes d'avis que cette servitude n'est pas une des servitudes visées par l'article 2116*a* C.C. Cet article dit:—

à défaut d'enregistrement, nulle servitude réelle, contractuelle, discontinue et non apparente n'a d'effet vis-à-vis des tiers acquéreurs et créanciers subséquents dont les droits ont été enregistrés.

L'amendement de 1916 (6 Geo. V., c. 34), qui a ajouté au code le nouvel article 2116*b* C.C., et qui ne s'applique pas à cette cause où il s'agit d'une servitude créée avant le 1er janvier 1917, a considérablement élargi cette disposition en l'appliquant à toutes les servitudes réelles et contractuelles. Il n'y a au code civil aucune autre disposition exigeant l'enregistrement des servitudes—car l'article 2116*a* C.C., malgré sa forme négative, n'est pas une exception d'où l'on puisse conclure à l'existence d'une règle générale requérant l'enregistrement des servitudes—et dans le cas de l'article 2116*a* C.C. comme de l'article 2116*b* C.C., il ne s'agit que des servitudes contractuelles, c'est-à-dire créées par un contrat, ce que le texte anglais de ces articles traduit par les mots "constituted by title". La servitude par destination du père de famille n'est pas une servitude contractuelle. Elle résulte d'un fait, c'est-à-dire de l'arrangement effectué

1926
 ROBERG
 v.
 MARTIN.
 Mignault J.

1926
ROBERGE
v.
MARTIN.
Mignault J.

par le propriétaire de deux fonds ou de deux parties d'un même fonds, par lequel il destine l'un des fonds ou une partie distincte d'un même fonds au service de l'autre. On ne peut concevoir qu'elle soit créée par un contrat, car au moment où la destination intervient il n'y a qu'un seul propriétaire du tout, et c'est par lui que l'arrangement ou la disposition des fonds est fait. Et on ne peut dire non plus que la servitude ait été "constituted by title", bien que la destination vaille titre quand elle satisfait aux exigences de l'article 551 C.C., car "valoir titre" n'est pas "être créé par un titre", ce qui, le texte français des articles 2116a et 2116b C.C. le démontre, s'entend d'une servitude créée par un contrat. Il nous paraît donc clair que l'article 2116a C.C. que les appelants invoquent ne s'applique pas à la servitude dont il s'agit en cette cause. Il n'est pas nécessaire d'en discuter autrement la portée.

L'appel doit être renvoyé avec dépens.

Appeal dismissed with costs.

Solicitors for the appellants: *Perrault, Lavergne & Girouard.*

Solicitor for the respondent: *S. Deschamps.*
