

1926

AMEDEE LATREILLE (PLAINTIFF) APPELLANT;

*May 27.

AND

*June 14.

GEDEON GOUIN (DEFENDANT) RESPONDENT.

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

Exchange of properties—Simultaneous deeds of sale—Alleged misrepresentations by one owner—Action to set aside one deed—Resiliation of the whole agreement—Remedies—Art. 1598 C.C.

After an exchange of one property for another, one of the parties to the exchange cannot, upon the ground of false representations or fear of eviction, demand that the other party be compelled to take back his property and pay instead its alleged value in money.

The exchange may not thus be rescinded in part, but the whole exchange must be resiliated and the parties put back in the position in which they were before.

In either of these cases, the remedy is limited to the recovery of the property given in exchange. A condemnation for the payment of a value in money can only be obtained as a sanction, in case the property itself can no longer be returned.

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

Where a party is evicted from the thing he has received in exchange, he has the option of demanding damages (Art. 1598 C.C.).

Judgment of the Court of King's Bench (Q.R. 41 K.B. 375) aff.

1926
LATRELLE
v.
GOUIN.

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 dismissing the appellant's action.

The appellant was the owner of a farm in the township of Sutton and was desirous of selling it for \$12,500. He requested a real estate agent to find him a purchaser and was informed by the latter that the respondent might be interested in purchasing the farm if the appellant would be interested himself in acquiring ownership of a business and tenement block respondent had in the town of Thetford Mines and for which the latter wanted \$20,000. The respondent's property consisted of a three-story building which was leased for stores and residential purposes. The respondent had also rented for a period of years an adjoining lot on which he erected a shed which was united to his building by stairs. The appellant went to Thetford Mines to examine the respondent's property and he finally agreed to purchase it for \$18,000 provided the latter took his farm for \$12,500. A writing was then drawn by the real estate agent containing the various conditions of the transaction and was signed by both appellant and respondent. On the 27th July, 1923, a notary prepared two separate deeds of sale, one for the town property from respondent to appellant at \$18,000, and one for the farm property from appellant to respondent at \$12,500. There was a mortgage of \$4,900 on the farm property and respondent assumed it, leaving a balance of \$7,600 to be paid by him to the appellant. Both deeds were signed at the same time and appellant acknowledged receipt from respondent of \$7,600 and respondent acknowledged having been paid \$7,600 on the purchase price of \$18,000. One month later the appellant took the present action against the respondent in order to set aside the deed of sale by the respondent to him of the town property and also asked that the respondent be condemned to reimburse him the sum of \$7,600 which was declared in the deed to have been paid

1926
LATREILLE
v.
GOUIN.

in cash, on the ground that the respondent had falsely represented to him that the shed adjoining the main building was situated on the property sold. The respondent denied that any misrepresentations had been made by him; but added that, if the appellant had any complaint about the transaction which was really a contract of exchange, he ought to have asked that it be entirely set aside in order to place both parties in the same position as they were before the passing of the two deeds. The appellant's action was maintained by the trial judge; but on appeal this judgment was reversed.

Ls. St. Laurent K.C. for the appellant.

A. Perrault K.C. and *J. E. Perrault K.C.* for the respondent.

The judgment of the majority of the court (Anglin C.J.C., and Mignault, Newcombe and Rinfret JJ.) was delivered by

RINFRET J.—Pour assurer l'exécution des conventions, les tribunaux ont le pouvoir et le devoir de les interpréter et de déterminer leur véritable nature. La dénomination qui a été donnée à un contrat ne change rien à son caractère. Ce qu'il faut rechercher, avant tout, c'est l'intention des parties. (Baudry-Lacantinerie, 3e éd., vol. 12, n° 334; Planiol, 5e éd., vol. 2, nos 973, 1182, 1200).

Ce sont là des principes que cette cour a eu l'occasion d'affirmer entre autres dans son arrêt *re Salvat v. Vassal* (1), où elle dut examiner la portée d'un acte de vente à réméré dans lequel la Cour du Banc de la Reine (2) n'avait voulu voir qu'un contrat de gage ou de nantissement et auquel, par défaut de tradition des biens, elle avait refusé de donner effet à l'encontre des tiers.

Sir Henry Strong, juge-en-chef, dit (p. 77):

It appears to me free from doubt that the parties intended just what they have said in the two notarial deeds and that these deeds were not intended to disguise any other or different contracts from those expressed in them. This being sufficient for the decision of the appeal, I need not say anything further.

Et le juge Girouard (p. 81):

Pour décider la question, même vis-à-vis des tiers, il s'agit de rechercher non pas les motifs, ou le but immédiat ou ultérieur, ou les

(1) 27 Can. S.C.R. 68.

(2) Q.R. 5 Q.B. 349.

résultats possibles ou probables que les parties avaient en vue, mais la nature de la convention qu'elles avaient l'intention de faire, et qu'en réalité elles ont faite.

Or, dans cette cause de *Salvas v. Vassal* (1) la cour étant d'avis qu'il était prouvé et même admis que, dans le but de mieux assurer le remboursement des avances de l'appelant, les parties avaient réellement eu l'intention de consentir une vente avec faculté de réméré, donna effet à cette intention et, le délai de rachat étant expiré sans remboursement, déclara l'appelant propriétaire irrévocable de l'immeuble vendu, même vis-à-vis des tiers.

Ici, en recherchant, dans les actes consentis par eux, la véritable intention de Gouin et de Latreille, la cour d'appel n'a donc pas, suivant l'habile argumentation du savant procureur de l'appelant, refusé de suivre la doctrine énoncée par la Cour Suprême du Canada dans l'arrêt de *Salvas v. Vassal* (1). Nous croyons, au contraire, qu'elle en a fait une application juste et précise.

Non seulement toute la preuve, sans aucune contradiction, mais l'admission positive de l'appelant établissent que, en donnant à leur transaction la forme de deux actes de vente, les parties n'ont jamais eu en vue autre chose que l'échange de leurs propriétés. Ils ne voulaient pas qu'il y eût, de part et d'autre, le paiement d'un "prix en argent" (art. 1472 C.C.), et de fait il n'y en a pas eu; mais ils entendaient se donner respectivement une propriété pour une autre (art. 1596 C.C.). Et c'est là la distinction essentielle et caractéristique entre la vente et l'échange. (3 Pothier, ed. Bugnet, p. 9, art. 17 et p. 13, art. 30; 19 Baudry-Lacantinerie, De la vente et de l'échange, 3e éd., nos 127 et 128; 4 Aubry & Rau, Droit Civil, p. 336; Guillouard, De la vente et de l'échange, p. 100, n° 92). Et le fait qu'il existait une soulte ne modifie pas la situation (19 Baudry-Lacantinerie, 3e éd. n° 975; 2 Planiol, 6e édit. n° 1662).

Sans doute, chacun des deux actes mentionne un montant en argent; mais ce n'est là que l'énonciation des valeurs respectives des propriétés fixées par les parties pour servir de base à l'échange. Ni Gouin, ni Latreille n'avaient l'intention de donner ou de recevoir de l'argent (sauf la soulte). D'après ce qui est acquis au dossier, la convention n'aurait pas permis à l'un de poursuivre l'autre pour un prix en argent, pas plus qu'elle n'aurait autorisé l'exécution des contrats par la remise d'une somme d'argent. Chacun des

1926

LATREILLE

v.

GOUIN.

Rinfret J.

1926

LATREILLE

v.

GOUIN.

Rinfret J.

contractants ne pouvait satisfaire à son obligation que par la délivrance de sa propriété elle-même.

C'est donc, comme d'ailleurs l'a fait la majorité de la cour d'appel, et contrairement à la Cour Supérieure, du point de vue d'un échange qu'il faut envisager la transaction des parties en date du 27 juillet 1923; et c'est dans les règles du droit applicables à l'échange qu'il faut chercher la solution de cette cause.

Dans ces circonstances, Latreille, alléguant d'abord fausses représentations, et uniquement pour cette raison, a conclu à l'annulation de cette partie de la convention par laquelle il avait reçu la propriété de Gouin et a demandé que ce dernier fût contraint de reprendre sa propriété et de lui rembourser la somme de \$7,000 (erreur pour \$7,600) prétendue payée comptant lors de la signature du contrat. (On a vu qu'il n'en a pas été ainsi et que cette somme d'argent n'a pas été et ne devait pas être payée en vertu de la convention). En outre, il a déclaré se réserver tous recours en dommages.

Plus tard, par voie d'amendement mais sans modifier ses conclusions, Latreille a invoqué en plus que Gouin n'était pas propriétaire de la propriété qu'il lui avait livrée. (De fait, il semblerait être seulement l'emphytéote du terrain, bien que propriétaire des bâtiments).

Dès le début, Gouin a plaidé: Les deux actes que nous avons signés ne sont en réalité qu'un échange de propriété. Vous ne pouvez demander la résiliation d'une partie seulement de cet échange. Si vous voulez me contraindre à reprendre ma propriété, il faut, en même temps, que vous vous déclariez prêt à reprendre la vôtre. S'il doit y avoir rescision, il faut que ce soit de la convention toute entière.

En d'autres termes, un copermutant ne peut demander la résiliation de l'échange sans que les parties soient remises autant que possible dans la même position qu'elles étaient auparavant.

L'appelant prétend que, à raison de la forme des actes, il se trouvait, au moment de poursuivre, dans une situation embarrassante au sujet de l'interprétation qu'il devait attribuer à la transaction. Il lui faut bien admettre cependant que cette difficulté a cessé dès la production du plaidoyer. Là, le défendeur déclarait clairement (ce qui, d'ailleurs, était exact) qu'il considérait la convention comme un

échange. Il était dès lors facile pour l'appelant de prendre acte de cette déclaration et de se diriger en conséquence.

Mais l'appelant, dans sa réponse, part au contraire du point de vue que l'autre acte ne peut être rescindé; il n'offre pas de le résilier; et il a conservé cette attitude pendant tout le reste du procès.

Dans ces conditions, le rejet de l'action telle qu'intentée nous paraît inévitable.

L'appelant ne demande pas la résiliation de l'échange. Il demande que l'intimé soit tenu de reprendre sa propriété et de lui rembourser \$7,000 qu'il allègue avoir payés. Or, il admet lui-même qu'il n'a rien payé. Si toutefois il avait droit à la restitution du prix en vertu de l'art. 1511 C.C., le prix, dans le cas actuel, ce n'est pas une somme d'argent (ou le montant de \$7,000), mais c'est la propriété qu'il a donnée en échange. Or, il ne demande pas autre chose que \$7,000; et il n'a aucun droit de se faire rembourser cette somme qu'il n'a jamais déboursée.

Gouin n'a pas consenti à acheter la ferme de Latreille, mais seulement à l'échanger contre sa propriété. Il ne peut être contraint maintenant à donner de l'argent à la place de sa propriété.

Nous ne pouvons pas, comme il est suggéré par deux des juges de la cour d'appel, lui accorder la somme demandée à titre de dommages-intérêts, car ce n'est pas à ce titre qu'il la réclame. En outre, il n'y a aucune preuve de dommages au dossier. Le défendeur n'a pas été appelé à faire face à une contestation de ce genre; et il ne serait pas juste, ni équitable, après coup, de transformer ce litige en une action en dommages. (*California Associated Raisin Co. v. Radovsky* (1). C'est d'ailleurs le demandeur lui-même qui s'est chargé, dans les conclusions de sa déclaration, d'affirmer au défendeur qu'il ne réclame pas de dommages, et qu'il se réserve tout recours à ce sujet, s'il y a lieu.

L'article 1598 C.C. donne à

la partie qui est évincée de la chose qu'elle a reçu en échange * * * le choix de réclamer des dommages-intérêts ou répéter celle qu'elle a donnée.

Sans se demander si, au moment de l'institution de l'action, Latreille pouvait être envisagé comme "une partie qui est évincée", il suffit de constater que cet article du code lui

1926
LATREILLE
v.
GOUIN.
Rinfret J.

1926

LATREILLE

v.

GOUIN.

Rinfret J.

laissait le choix entre: 1, une action pour faire résilier l'échange et "répéter la chose" qu'il avait donnée; ou 2, une action pour réclamer des dommages-intérêts.

Il a opté pour l'action en résiliation (bien qu'il l'ait fait imparfaitement), en indiquant de plus qu'il ne demandait pas alors des dommages, mais que, au contraire, il se réservait le droit de les réclamer plus tard, c'est-à-dire dans une autre action.

Il est impossible, dans ces conditions, de changer maintenant cette option et de traiter l'action comme si, dès l'origine, elle eut exercé un recours en dommages. Tout au plus peut-on faire comme le demandeur lui-même et lui donner acte de sa déclaration qu'il se réserve son "recours en dommages, s'il y a lieu".

Nous rejetons donc l'appel uniquement parce qu'il y a eu, en l'espèce, un échange et que l'appelant ne demande pas, par son action, et ne veut pas demander la résolution de l'échange en entier, de façon à remettre les deux parties dans le même état qu'elles étaient avant la formation du contrat. Le jugement de la cour est limité à cette unique raison, afin qu'il n'y ait entre les parties chose jugée sur aucun autre point et que réserve soit accordée de tous les autres recours auxquels les parties peuvent encore avoir droit.

L'appelant devra payer les frais du présent appel.

IDINGTON J.—This appeal arises from a bargain, between appellant and respondent for an exchange of properties, which was reduced to writing and signed and that writing drawn up by a broker who had brought it about was taken to a notary public to have the bargain so arrived at duly carried out by the preparation of the necessary deed or deeds.

The respondent entered into the possession of the farm he thus became entitled to, and the appellant into the possession of the property in the town of Thetford Mines which he thus became entitled to.

About a month thereafter the appellant brought this action against the respondent alleging that he had not got the title to the said Thetford Mines property which he had expected as the result of said bargain.

Instead of making an attack thereby on the whole exchange and seeking to have that cancelled and the parties put back where they respectively were before the said bargain, he sought only to rescind the conveyance to him by the respondent, and to be repaid some \$7,000 he alleged he had paid.

1926
LATREILLE
v.
GOUIN.
Idington J.

The learned trial judge granted him what he asked although both parties agreed in evidence that there had been an exchange and nothing else.

He refused to admit in evidence the writing above referred to containing the bargain and refused to look at anything else than the deed to the appellant and declared by his judgment that respondent had not the right to sell the land described in his deed to the appellant and set aside the sale as set forth in said deed, and condemned the respondent to repay to the appellant \$7,000 with costs.

From that judgment respondent appealed to the Court of King's Bench, appeal side.

The court allowed his appeal with costs of the appeal and of the proceedings up to and of the trial, and dismissed the action.

I am, with great respect, surprised at the diversity of opinion expressed in the court below, for it seems to me that if we ever can do justice, we must get seized of the actual nature of the transaction between the parties which, I submit, certainly was a clear case of exchange.

There was no \$7,000 paid and that can only be arrived at by a consideration of the terms of the exchange. And everyone possessed of knowledge of how men act in making an exchange and arriving at the basis of such a bargain, must know how dangerous it would be to assess damages on any such basis as the estimates of valuation expressed therein.

Moreover the action was not one for damages but for rescision and an attempt to get rescision of only a part of the bargain and thereby if possible get an unduly advantageous sale for his farm.

I agree with the opinion of Justices Guerin and Tellier—and as expressing my own more clearly than that of Justice Flynn, though he certainly presents a strong argument, and sheds light on the case.

1926

LATREILLE

v.

GOUIN.

Idington J.

For the reasons so assigned in support of the judgment
appealed from I would dismiss this appeal with costs.

Appeal dismissed with costs.

Solicitor for the appellant: *L. U. Talbot.*

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