

MARIE-LOUISE LAREAU (DEFEND-
ANT) } APPELLANT;

AND

FERDINAND POIRIER (PLAIN-
TIFF) } RESPONDENT.

1915

*Feb. 16.

*June 24.

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

*Sale of land—Deferred payment—Omission of date—Completion of
Contract—Acceptance by purchaser—New term—Instruments of
title—Delivery—Arts. 1025, 1235, 1472, 1491-1494, 1533, 1534
C.C.*

A contract for the sale of land, in the Province of Quebec, by which the date of the deferred payment of an instalment of the price is not fixed is, nevertheless, according to the law of that province, a completed contract of which specific performance may be enforced. (Duff and Brodeur JJ. *contra*.)

In his letter accepting the offer of sale, the purchaser requested the vendor to send to his notary the documents of title and the registrar's certified abstract of the deeds affecting the property.

Held, per Fitzpatrick C.J. and Anglin J. that this request did not intend the stipulation of a new term to the contract.

Per Brodeur J.—Although the vendor is obliged to furnish the documents of title, including the registrar's certified abstract, yet, in the present case, as it appeared that the vendor made it a condition that the titles and certificate were not to be delivered into the possession of the purchaser the request in the letter of acceptance was a stipulation of a new term which left the contract incomplete. *La Banque Ville Marie v. Kent* (Q.R. 22 S.C. 162), and *Sauvé v. Picard* (20 Rev. de Jur. 142) referred to.

Judgment appealed from (Q.R. 23 K.B. 495) affirmed.

APPEAL from the judgment of the Court of King's Bench, appeal side(1), reversing the judgment of the

*PRESENT:—Sir Charles Fitzpatrick C.J. and Idington, Duff, Anglin and Brodeur JJ.

(1) Q.R. 23 K.B. 495, *sub nom. Poirier v. Archambault*.

1915
LAREAU
v.
POIRIER.

Superior Court sitting in review (1), and restoring the judgment of Demers J. at the trial, in the Superior Court, District of Montreal, by which the action of the plaintiff, respondent, was maintained with costs.

The circumstances of the case are stated in the judgments now reported.

St. Germain K.C. and *C. A. Archambault* for the appellant.

St. Jacques for the respondent.

THE CHIEF JUSTICE.—I would dismiss this appeal with costs.

The sale was complete when the respondent accepted the offer of Mr. Archambault, the vendor. There was no doubt left as to the thing (*chose*) which the vendor offered to sell nor as to the price at which he was prepared to sell it. Once the appellant agreed to give the property at the price fixed, nothing was left to uncertainty, the obligation to pay the purchase price was then absolute.

It may be that when the vendor seeks to collect the second half of the purchase price a question may arise as to the time at which it becomes payable. In my view, nothing turns on that now. This action was brought merely to get a deed evidencing the sale which was complete and produced all its effects from the moment the vendor agreed to give his property and the vendee obliged himself to take it at the stipulated price. (Art. 1472, C.C.; S. V., 87.1.167.)

No question was ever raised during the lifetime of

the vendor, Archambault, now represented by the appellant, as to the conditions subject to which the purchase price was to be paid. Considerable negotiations took place between the parties after the contract was entered into. But the sole dispute between them turned exclusively upon the right of the purchaser to insist upon the production of the vendor's title deeds and the registrar's certificate. The vendor's position then was that there was a concluded agreement, a completed sale, between him and the respondent here. The language which he uses invariably is "qu'il s'en tenait à la lettre stricte de son contrat" (see protest exchanged between the parties and filed in the case). In his pleadings the appellant says:—

Le défendeur déclara alors au demandeur qu'il n'avait pas de certificats du bureau d'enregistrement ni de titres à produire, excepté son propre titre d'achat, (lequel se trouvait le et dès avant le 29 octobre, 1910, en possession du notaire Olivier, mais que le dit notaire a alors passé au défendeur qui l'avait en sa possession lors de sa rencontre susdite avec le demandeur) et le défendeur lui réitéra, comme dernier mot, qu'il s'en tenait à la lettre stricte de son écrit du 27 octobre, 1910, *que son écrit était son contrat; qu'en dehors de son écrit il n'y avait rien à faire*, et sur ce, les dits pourparlers de vente entre le demandeur et le défendeur prirent fin.

And he repeats the same thing again here. One witness only was examined on behalf of the respondent, plaintiff below, and his evidence is to the same effect.

There does not seem to have been any doubt as to this in the minds of the judges below, as appears by the observations of Mr. Justice Tellier in the Court of Review.

It is true, as found by the trial judge, that Guilouiard and Duvergier would seem to make the condition of payment of the price of sale a condition of the sale itself, but it is to be noticed here that all the

1915
LAREAU
v.
POIRIER.
—
The Chief
Justice.
—

1915

LAREAU

v.

POIRIER.

The Chief
Justice.

conditions with respect to the purchase price and to the terms of payment were settled except as to the time at which the second instalment would become due and exigible. As I said before, I do not consider this question arises on this record, but if it did, I quite agree with the judges in *Bartley v. Breakey* (1), where they say that the court would have, in a case like this, the power to fix the delay for payment. To the same effect, Baudry-Lacantinerie, vol. 19, page 540, No. 499; Aubry & Rau, vol. 4, paragraph 303, page 87. Reference may possibly be made to Dalloz 82,2,177, and to the note. I would draw special attention to the second "considérant" of that judgment which explains why it was there held that the sale was not perfect. On this point see also Duranton, vol. 16, No. 107 *bis*; 17 Laurent, No. 59 *in fine*.

A question was raised as to the effect of the last paragraph in the writing accepting the offer of sale. "Faites venir vos titres et certificat chez mon notaire." Do these words qualify the acceptance; I do not think so. The vendee bound himself absolutely in the first paragraph to buy on the terms contained in the offer and the words above quoted constituted merely a request for information as to the title and not a condition subject to which the offer was accepted. As admitted by the Court of Review, the letter of acceptance contained two distinct, separate and separable things; first, an acceptance pure and simple of the offer; secondly, a request which had reference not to the sale which was complete when the offeree expressed his intention to accept (arts. 1472 and 1025, C.C.), but to the obligation to deliver which follows on the

(1) 11 Q.L.R. 1.

completion of the contract of sale. I do not think there can be any doubt that the obligation to deliver the thing sold includes its accessories, (art. 1492 C.C.; Pothier, Vente, No. 47) :—

Les titres et tous les enseignements qui concernent un héritage, en sont des accessoires que le vendeur est obligé de remettre à l'acheteur.

See also authorities in *Revue Legale*, N.S. Vol. 1, pages 322, 323, 324, 325, 326; *Banque Ville-Marie v. Kent*(1).

On the assumption that the vendor brought suit, could the vendee escape on the ground that having accepted the offer absolutely he asked for something in addition which the vendor might or might not be obliged to give? I think not. All the circumstances were fully and carefully considered by the trial judge, and I agree in his conclusions which have the approval of the court of appeal.

I understand that the opinion of some of my colleagues is that the sale was not complete because, although the purchase price was fixed, by an inadvertent omission the time at which the second instalment of that purchase price was made payable was not stated in the deed. I find comfort in the thought that all the judges below who heard this case agree that this objection is without substance.

IDINGTON J.—I think this appeal should be dismissed with costs.

DUFF J. (dissenting).—The principal question is whether there was a concluded agreement of sale. I

1915
LAREAU
v.
POIRIER.
The Chief
Justice.

(1) Q.R. 22 S.C. 162.

1915
LAREAU
v.
POIRIER.
—
Duff J.
—

think the agreement was incomplete. The date of payment of the second instalment does not appear and I think that was an essential term. There does not appear to be any rule supplied by the general law where the parties agree that time shall be given, but do not specify what the time is to be. Where nothing is said as to the date of payment the law may imply a term that payment shall be made in cash or that it shall be within a delay necessitated by the circumstances where the circumstances enable the court to fix the necessary delay. The implications in both cases rest upon the presumed intentions of the parties. There are no circumstances here from which the intentions of the parties can be presumed or inferred in respect of the date of payment. The respondent's suggestion necessarily involves the hypothesis that the parties had no common intention on the point except that the court should make a bargain between them in the event of their failing to agree. I think that is an inadmissible hypothesis.

Moreover, it is not the function of the courts to complete incomplete juridical acts, but to interpret and to give effect to complete juridical acts according to law.

In construing the offer we must give it the meaning which a person of reasonable knowledge of business would expect it would convey to another person having like knowledge. I think any business man reading the offer in question would conclude either that the failure to mention the time of the payment of the second instalment was an oversight or that the point was to be left to further negotiations. And reading the offer and the acceptance together I have

no doubt that a reasonable construction of them is that the question of this date was left to be settled and inserted in the formal deed of sale.

The evidence given by the notary, Olivier, to the effect that a period of two years was agreed upon cannot in my judgment be safely acted upon for these reasons: Neither the learned trial judge nor the court of appeal has accepted the evidence. There is no mention of the conversation in the protest; and the draft deed prepared by the notary leaves the matter at large. Add to that the fact that the notary was the real party in interest—a fact that he concealed from Archambault—and it seems clear that his uncorroborated evidence ought not to be accepted, on this point the evidence of Mr. Archambault being no longer available.

As to the reference in the protest to the strict letter of the offer, I do not think any inference can be built upon it because it is obvious that the point then under discussion was not the question of the terms of payment, and I think the expression must be taken only to refer to the subject matter of the discussion.

ANGLIN J.—If this case fell to be disposed of under English law I should be prepared to allow this appeal on the ground taken by my brother Duff. But after devoting a great deal of time to the question I remain in doubt whether under the law of the Province of Quebec the failure of the parties to fix a date for the payment of the second half of the purchase money renders the contract alleged by the plaintiff incomplete and ineffective. The weight of the authorities to which I have had access rather favours the view that it does not.

1915

LAREAU

v.

POIRIER.

Duff J.

1915

LAREAU

v.

POIRIER.

Anglin J.

On the other branch of the case I entertain no doubt that in making his request that documents of title should be sent to his notary the respondent did not and did not intend to stipulate for that as a term of the contract.

BRODEUR J. (dissident).—Pour qu'un contrat de vente puisse être considéré comme conclu il faut que les parties contractantes s'entendent sur la chose et sur le prix. Ce sont là deux conditions essentielles sans lesquelles il ne saurait y avoir de convention.

Il peut y avoir aussi d'autres conditions que l'une ou l'autre des parties peut stipuler et qui seraient de nature à restreindre les obligations et les droits respectifs du vendeur ou de l'acheteur. Ces dernières conditions ne sont pas essentielles; mais, cependant, si l'une des parties ne veut pas s'engager sans que ces conditions ne soient acceptées par l'autre, alors il n'y a pas de convention tant qu'elles ne se sont pas entendues sur ces clauses additionnelles.

Dans le cas actuel, les parties paraissent être tombées d'accord sur la chose. Quant au prix il a été convenu qu'une partie du prix de vente serait payable à terme, mais on a omis de stipuler quand elle serait payable. Serait-ce dans un an, dans deux ans ou dans cinq ans, leurs écrits n'indiquent aucune date.

Dans les cas ordinaires je crois que cette absence de stipulation devrait nous faire considérer que la vente n'est pas parfaite parce que les parties ne se seraient pas entendues sur ce point.

La loi nous dit bien (art. 1533, C.C.) que si le temps du paiement n'est pas fixé par la convention l'acheteur doit payer au temps de la livraison de la

chose. Mais dans le cas où les parties ont stipulé un terme, alors l'article 1533 ne s'applique pas. Ce terme alors doit faire l'objet de nouvelles négociations. La vente reste à l'état de projet tant que ce point n'a pas reçu de solution par un accord intervenu sur ce point : Dalloz, 1882-2-177 ; Baudry-Lacantinerie, 3ème édition, vol. 19, No. 24.

1915
LAREAU
v.
POIRIER.
—
Brodeur J.
—

Dans cette cause-ci, ce point, quoique soulevée par le réputé vendeur, M. Archambault, dans son protêt du 3 novembre, 1910, n'a pas fait l'objet d'une allégation spécifique de son plaidoyer et ce n'est qu'à l'argument qu'il a été discuté. Il perd, dans ces circonstances, beaucoup de sa force ; car il est toujours dangereux de décider une cause sur des faits qui n'ont pas été mentionnés dans l'action, dans la défense, ou dans les autres pièces de plaidoiries.

Mais dans cette cause-ci j'en suis venu à la conclusion également qu'il n'y avait pas eu de convention qui donnât lieu à l'action en passation de titre parce que les parties ne se sont pas entendues sur un point accessoire, savoir l'obligation pour le vendeur de fournir des titres et des certificats de recherche.

Voici en effet ce qui s'est passé.

Le 27 octobre, 1910, Archambault écrivait à Poirier la lettre suivante :—

Montréal, 27 octobre, 1910.

M. Ferd. Poirier,
Outremont.

Monsieur,—Je consens à vous vendre mon terrain d'Outremont (50 x 150) sur la côte Ste. Catherine pour le prix offert, savoir 70 cts le pied, mesuré d'après la mesure portée à mon contrat de concession et aussi d'après les conditions de mon contrat de concession payable la moitié ($\frac{1}{2}$) comptant et la moitié ($\frac{1}{2}$) avec intérêt à 6%, le tout à compter d'aujourd'hui. Répondez de suite, S. V. P.

A. M. ARCHAMBAULT,
N.P.

1915

Le même jour l'intimé répondit:—

LAREAU

v.

POIRIER.

Brodeur J.
—

Montréal, le 27 octobre, 1910.

Monsieur A. M. Archambault,
Notaire.

J'accepte l'offre que vous me faites, ce jour, d'acheter vos terrains d'Outremont (50 x 150) sur le chemin de la côte Ste. Catherine, pour le prix et aux conditions y mentionnées.

Faites parvenir vos titres et certificats chez mon notaire, Me. J. H. Olivier, où j'ai déposé mon chèque en paiement.

FERD. POIRIER.

Le contrat de concession auquel Archambault référerait contenait plusieurs conditions. La première, c'est que l'acheteur devait payer les frais d'actes et d'enregistrement. La seconde condition avait trait au paiement des taxes municipales. En troisième lieu il était dit que le vendeur ne serait pas tenu de fournir de titres ou de certificat d'enregistrement; mais que ces titres et ce certificat d'enregistrement resteraient au bureau d'un tiers, où l'acheteur ou ses représentants pourraient en prendre connaissance.

Il y avait aussi certaines autres conditions sur la nature des bâtiments qui devaient être érigés sur la propriété vendue.

Poirier, en acceptant l'offre de M. Archambault dans les termes employés par ce dernier et en lui demandant en même temps de fournir ses titres et ses certificats, est-il censé avoir accepté purement et simplement l'offre qu'Archambault lui avait faite ?

Si oui, le contrat de vente s'est alors formé; et, par conséquent, l'action en passation de titre intentée par Poirier devrait être maintenue.

Si non, le contrat ne s'est pas formé, les parties ne se sont pas entendues et alors M. Archambault était en droit, quelques jours après, de déclarer au demandeur par protêt, comme il l'a fait, que son offre était retirée.

A première vue, à la lecture de ces deux lettres, on serait porté à croire que l'offre de M. Archambault était acceptée purement et simplement. Mais quand on examine cette offre et le contrat de concession auquel elle réfère et qu'on examine en même temps la lettre d'acceptation et surtout la demande qui y est contenue quant aux titres et aux certificats de recherches, il me semble évident que les parties ne se sont pas entendues sur cette condition du vendeur qu'il ne serait tenu de fournir ni titres ni certificats de recherches.

En effet, sur ce point que dit l'offre de M. Archambault ? En résumé, elle comporte qu'il était prêt à vendre sa propriété, mais à la condition de ne pas livrer de titres à son acheteur ni de lui donner de certificats. L'acheteur lui aurait répondu : "Je suis prêt à acheter la propriété; mais vous allez me donner vos titres et vos certificats." Voilà exactement ce que ces deux écrits comportent. Peut-on prétendre qu'il y a eu là convention ? Il me semble que poser la question c'est la résoudre.

Le 29 octobre, 1910, il y a eu évidemment de nouvelles entrevues, de nouvelles négociations; mais la preuve testimoniale ne pourrait légalement nous révéler ce qui s'est alors passé. (Art. 1235, C.C.). Nous sommes donc obligés de nous en rapporter aux écrits que nous avons devant nous. Or, ces écrits nous démontrent qu'il n'y a pas eu d'accord entre les parties ni sur le paiement qui devait être fait ni sur l'étendue de l'obligation du vendeur de fournir des titres.

Les jugements de la cour d'appel et de la Cour Supérieure qui ont maintenu l'action en passation de titre seraient suivant moi mal fondés et je serais

1915
LAREAU
v.
POIRIER.
—
Brodeur J.
—

1915

LAREAU

v.

POIRIER.

Brodeur J.

d'opinion de rétablir le jugement de la Cour de Revision qui avait débouté Poirier de ses conclusions.

Tout en maintenant le jugement de la Cour de Revision, je ne puis acquiescer à l'opinion exprimée par l'un des honorables juges de cette cour qui déclare qu'en loi un acheteur ne peut pas forcer son vendeur à lui fournir le certificat du registrateur.

Je crois, au contraire, que le vendeur est tenu de fournir les titres de l'immeuble qu'il vend, y compris le certificat.

La première obligation du vendeur est la délivrance qui consiste en la translation de la chose vendue en la puissance et possession de l'acheteur. (Arts. 1491 et 1492, C.C.)

L'article 1493 nous dit:—

L'obligation de délivrer est remplie de la part du vendeur, lorsqu'il met l'acheteur en possession actuelle de la chose, ou consent qu'il en prenne possession, tous obstacles en étant écartés.

Cet article correspond à l'article 1605 du Code Napoléon, qui se lit comme suit:—

1605. L'obligation de délivrer les immeubles est remplie de la part du vendeur lorsqu'il a remis les clefs, s'il s'agit d'un bâtiment, ou lorsqu'il a remis les titres de propriété.

Comme on le voit, il y a une différence entre les deux articles 1493 de notre code et 1605 du Code Napoléon. Le Code Napoléon déclare expressément que le vendeur doit fournir les titres; notre article, au contraire, n'en parle pas. Mais les codificateurs nous donnent la raison de cette différence; et voici ce qu'ils nous disent:—

Cet article est d'accord avec la règle du C.N., article 1605, mais en diffère par l'expression et par l'absence de détails qui, dans ce dernier article, sont incomplets et en laissent la disposition imparfaite. Notre article a été rédigé d'après les critiques et les judicieuses

suggestions des auteurs cités et est conforme au Code Napoléon dans ses innovations relativement au contrat de vente.

L'article 1605 du Code Napoléon avait été, comme le disent les codificateurs, critiqué par les commentateurs et notamment par Boileux, 6ème édition, p. 643, Marcadé, pp. 221-222 et 225 et par Troplong, "Traité de la Vente," Nos. 675-6-7-8.

Marcadé disait, par exemple, qu'il serait absurde de dire que le vendeur a rempli son obligation quand il remet les titres en gardant les clefs:—

Quand je vends la maison que j'occupe, il serait ridicule de dire que j'ai rempli mon obligation de vous faire la délivrance par cela seul que je remets les différents titres établissant mon droit de propriété et en continuant d'habiter la maison. Il est clair que je dois non-seulement vous remettre tout à la fois et les titres et les clefs, mais aussi délaissier l'immeuble.

Nos codificateurs, en présence de ces critiques de la rédaction de l'article 1605 du Code Napoléon, ont cru simplement devoir déclarer qu'ils adoptaient la règle de l'article du Code Napoléon, mais qu'ils ne donnaient pas les détails portés dans cet article parce qu'ils étaient incomplets et qu'ils laissaient la disposition imparfaite.

La seule conclusion à tirer, dans les circonstances, c'est que sous notre Code Civil, comme sous le Code Napoléon, l'acheteur, pour remplir son obligation de délivrance, est obligé de remettre les titres qui concernent la propriété.

Maintenant le certificat doit-il être aussi donné par le vendeur ?

On sait parfaitement qu'un acheteur ne voudrait pas se porter acquéreur d'une propriété sans connaître exactement les entrées qui affectent cette propriété au bureau d'enregistrement: même, à part le contrat de vente lui-même, ce que l'acheteur a le plus d'intérêt à

1915

LAREAU

v.

POIRIER.

Broseur J.

1915

LAREAU

v.

POIRIER.

Brodeur J.

avoir c'est la situation dans laquelle l'immeuble vendu se trouve au bureau d'enregistrement.

La chaîne des titres peut être parfaite; mais, par contre, si l'un des vendeurs antérieurs avait disposé de sa propriété entre les mains de deux acheteurs, celui qui aurait un titre parfait à la propriété serait celui qui aurait fait enregistrer son titre d'abord.

D'un autre côté, un acheteur prudent ne paierait jamais un montant considérable sur la propriété en acompte sur son prix de vente sans connaître exactement les hypothèques qui doivent affecter cette propriété-là.

Alors le certificat d'enregistrement est donc l'un des titres les plus importants que l'acheteur doit se procurer.

Troplong, en discutant l'article 1615 du Code Napoléon, dit (No. 324) :—

Il y a deux règles qui s'appliquent à presque toutes les ventes que nous venons de passer en revue, mais particulièrement aux ventes d'immeubles.

La première, c'est que le vendeur est tenu de se dessaisir des titres, des plans, et autres renseignements qui se rapportent à la chose, qui en indiquent la mouvance, en déterminent l'importance et l'étendue. Ce sont là des accessoires de l'objet vendu.

Selon Boileux, tous les actes qui sont une garantie pour l'acquéreur doivent être livrés à l'acheteur.

Laurent et Murlon sont aussi du même avis.

Or, il est incontestable que le certificat, sous nos lois d'enregistrement, est absolument nécessaire pour établir qui est le véritable propriétaire d'un immeuble. Ces certificats d'enregistrement sont généralement assez dispendieux, surtout dans un cas comme celui-ci où il y a plusieurs lots ou parties de lots qui font partie du contrat de vente. Il est donc extrêmement utile pour l'acheteur d'avoir ce certificat du registra-

teur en sa possession et le vendeur, je crois, devrait être obligé de le remettre à son acheteur.

C'est l'opinion émise par M. Bouchard dans une étude remarquable qu'il a faite sur la matière et qui se trouve au premier volume de la Revue Légale, Nouvelle Série.

C'est aussi la décision rendue par l'Honorable Juge Mathieu, un ancien notaire et l'un de nos jurisconsultes les plus distingués, dans une cause de *La Banque de Ville-Marie v. Kent*(1).

L'Honorable Juge Bruneau, dans une cause de *Sauvé v. Picard*(2), en est venu également à cette conclusion.

Pour ces raisons, l'appel doit être maintenu et l'action du demandeur intimé doit être renvoyée avec dépens de cette cour et des cours inférieures.

Appeal dismissed with costs.

Solicitor for the appellant: *C. A. Archambault.*

Solicitors for the respondent: *Lamothe, St. Jacques & Lamothe.*

1915

LAREAU

v.

POIRIER.

Brodeur J.

(1) Q.R. 22 S.C. 162.

(2) 20 Rev. de Jur. 412.