

Cie Immobilière Viger Ltée (*Defendant*)
Appellant;

and

Lauréat Giguère Inc. (*Plaintiff*) *Respondent*.

1975: March 6; 1976: January 30.

Present: Judson, Pigeon, Dickson, Beetz and
de Grandpré JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR
QUÉBEC

*Unjust enrichment — Conditions of application —
Action de in rem verso—Civil code, arts. 1041, 1042,
1057 and 2613.*

*Municipal law — Illegal and irregular agreements
between the municipality and third parties — Invalidity
— Municipal Aid Prohibition Act, R.S.Q. 1964, c. 176,
s. 1 — Municipal Works Act, R.S.Q. 1964, c. 177, ss. 1
and 5 — Municipal Commission Act, R.S.Q. 1964, c.
170, s. 24 — Cities and Towns Act, R.S.Q. 1964, c. 193,
s. 593.*

The town of Plessisville ("Plessisville") wanted the Coopérative agricole de Granby ("the Cooperative") to locate a dairy processing plant on its territory. The land on which the plant was to be built was to be acquired through appellant, the Compagnie Immobilière Viger Ltée ("Viger"), a subsidiary of the Cooperative which held all its shares. To encourage the Cooperative to locate on its territory, Plessisville concluded an agreement with Viger on August 10, 1966, under which the Town undertook to procure Viger with land intended for the construction of the plant and to level and improve the said land "at the sole expense" of the municipality. To fulfil its promise, Plessisville transferred to Viger on October 25, 1966 a lot which it had purchased, and at the same time it authorized the latter to purchase two other lots situated beyond the town limits, on which Plessisville had a buyer's option. On the same day Viger bought the lots for the prices and terms contained in the said options. Before transferring the lots on August 25, 1966, Plessisville had concluded a contract with respondent, Lauréat Giguère Inc. ("Giguère"), under which the latter was to do the levelling work. It is admitted that the agreements of August 10 and October 25 contravened the *Municipal Aid Prohibition Act*, and that the by-law authorizing the conclusion of the contract with Giguère and the issuing of a loan for this purpose were never approved by the Municipal Commission nor submitted to municipal electors, as required by

Cie Immobilière Viger Ltée (*Défenderesse*)
Appelante;

et

Lauréat Giguère Inc. (*Demanderesse*)
Intimée.

1975: le 6 mars; 1976: le 30 janvier.

Présents: Les juges Judson, Pigeon, Dickson, Beetz et
de Grandpré.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DU QUÉBEC

*Enrichissement sans cause — Conditions d'applica-
tion — Action de in rem verso — Code civil, art. 1041,
1042, 1057, 2613.*

*Droit municipal — Conventions illégales et conven-
tions irrégulières entre la municipalité et des tiers —
Nullité — Loi de l'interdiction des subventions munici-
pales, S.R.Q. 1964, c. 176, art. 1 — Loi des travaux
municipaux, S.R.Q. 1964, c. 177, art. 1 et 5 — Loi de la
Commission municipale, S.R.Q. 1964, c. 170, art. 24 —
Loi des cités et villes, S.R.Q. 1964, c. 193, art. 593.*

La ville de Plessisville («Plessisville») voulait que la Coopérative agricole de Granby («la Coopérative») implante sur son territoire une usine de transformation de produits laitiers. L'acquisition du terrain pour la construction de cette usine devait se faire par l'intermédiaire de la Compagnie Immobilière Viger Ltée («Viger»), l'appelante, une filiale de la Coopérative qui en détenait toutes les actions. Pour inciter la Coopérative à s'installer chez elle, Plessisville conclut une convention avec Viger, le 10 août 1966, selon laquelle la Ville s'engage à lui procurer les terrains destinés à la construction de l'usine et à niveler et aménager lesdits terrains «aux frais uniques» de la municipalité. Pour remplir sa promesse, Plessisville cède à Viger, le 25 octobre 1966, un terrain qu'elle avait acheté et en même temps autorise cette dernière à acquérir directement deux autres terrains situés à l'extérieur des limites de la ville, sur lesquels Plessisville avait des options d'achat. Le même jour Viger achète les terrains aux prix et conditions contenus dans ces options. Avant la cession des terrains, le 25 août 1966, Plessisville avait conclu un contrat avec Lauréat Giguère Inc. («Giguère»), l'intimée, afin que celle-ci fasse le nivellement. Il est admis que les conventions du 10 août et du 25 octobre entre Plessisville et Viger contrevenaient à la *Loi de l'interdiction des subventions municipales* et que le règlement décrétant la passation du contrat avec Giguère et l'emprunt à cette fin n'ont jamais été approuvés par la

law. Giguère carried out the work, pursuant to its contract, for the price of \$161,313.30. Plessisville paid \$75,000 to Giguère but there remains an amount of \$72,547.13, which the parties agree is still owed to Giguère. The evidence discloses that, despite these irregularities, there is no reason to doubt the good faith of either Viger or Giguère.

In the Superior Court Giguère brought action against Plessisville, the Cooperative and Viger jointly. As its action was dismissed, it appealed only against Viger and the Cooperative. The Court of Appeal unanimously dismissed the action against the Cooperative but upheld the action against Viger and ordered the latter to pay Giguère \$72,547.16. This order is the only point at issue before this Court. Initially, Giguère had based its action on art. 1053 C.C. and, alternatively, had contended that Viger had been unjustly enriched at its expense. Before this Court, Giguère only argued unjust enrichment, which was the reason upheld by the majority decision of the Court of Appeal.

Held: The appeal should be dismissed.

Incorporation of the theory of unjust enrichment into the civil law is no longer open to debate; discussion relates only to its theoretical basis and to the conditions of application. Most authorities recognize six such conditions: (1) an enrichment; (2) an impoverishment; (3) a correlation between the enrichment and the impoverishment; (4) the absence of justification; (5) the absence of evasion of the law; (6) the absence of any other remedy.

In the case at bar, the first condition for the application of this theory, namely the enrichment of Viger, is fulfilled although the latter owns lots by virtue of titles subject to dispute. Viger is in possession of lots which accumulated in value and it is in the interest of neither party to dispute the validity of the titles. Giguère's impoverishment is equally certain. The Court of Appeal also recognized the correlation between Viger's enrichment and Giguère's impoverishment.

It is on the absence of justification that there is a divergence of opinion between the Superior Court and the Court of Appeal. The Superior Court judge and the dissenting judge on the Court of Appeal considered that the enrichment was justified by the contracts which gave Viger title to the lots in their existing condition. However, in the case at bar, the contracts by which Viger acquired the lots from their owners do not constitute a justification for its enrichment: these contracts do not

Commission municipale ni soumis aux électeurs conformément à la loi. Giguère a pour sa part effectué les travaux, selon son contrat, au prix de \$161,313.30. Plessisville a payé \$75,000 à Giguère mais il reste une somme de \$72,547.13 que les parties reconnaissent être toujours due à Giguère. La preuve révèle que malgré ces irrégularités, il n'y a rien qui permette de mettre en doute la bonne foi tant de Viger que de Giguère.

En Cour supérieure Giguère a poursuivi conjointement Plessisville, la Coopérative et Viger. Son action ayant été rejetée, elle s'est pourvue en appel contre Viger et la Coopérative seulement. La Cour d'appel a, à l'unanimité, rejeté l'action contre la Coopérative mais elle a maintenu l'action contre Viger et condamné cette dernière à payer à Giguère la somme de \$72,547.16. C'est uniquement cette condamnation qui fait l'objet du litige devant cette Cour. Initialement Giguère avait fondé son recours sur l'art. 1053 C.c. et subsidiairement avait soutenu que Viger s'était injustement enrichie à ses dépens. Devant cette Cour, Giguère se contente de plaider l'enrichissement injustifié, soit le motif retenu par l'arrêt majoritaire de la Cour d'appel.

Arrêt: Le pourvoi doit être rejeté.

Plus personne ne conteste l'intégration de la doctrine de l'enrichissement injustifié au droit civil et l'on ne discute plus que de son fondement théorique et des conditions de son application. La plupart des autorités reconnaissent que ces conditions sont au nombre de six: 1) un enrichissement; 2) un appauvrissement; 3) une corrélation entre l'enrichissement et l'appauvrissement; 4) l'absence de justification; 5) l'absence de fraude à la loi; 6) l'absence d'autres recours.

En l'espèce, la première condition à l'application de cette doctrine, soit l'enrichissement de Viger, est remplie même si celle-ci détient les terrains en vertu de titres qui pourraient être attaqués. Viger est en possession de terrains qui ont reçu une plus-value et aucune des parties n'a intérêt à contester la validité des titres. Quant à l'appauvrissement de Giguère il est également certain. La Cour d'appel a également reconnu la corrélation entre l'enrichissement et l'appauvrissement des parties.

C'est sur l'absence de justification qu'il y a divergence d'opinion entre la Cour supérieure et la Cour d'appel. Pour le juge de la Cour supérieure et le juge dissident de la Cour d'appel l'enrichissement trouve sa justification dans les contrats qui ont permis à Viger d'acquérir les terrains dans l'état où ils se trouvaient. Toutefois, en l'espèce, les contrats par lesquels Viger a fait l'acquisition des terrains de leurs propriétaires ne constituent pas une justification de son enrichissement: ces contrats

have the cost of improvements as their object and they are not the real cause of Viger's enrichment and Giguère's impoverishment. The real cause is the promise of aid made by Plessisville to Viger, that is the promise that the town would level the lots to the benefit of Viger without cost. This promise, which is absolutely void, cannot be treated as the legal basis for the enrichment. Moreover, it is not contained in Viger's contracts of acquisition.

With respect to the fifth condition, the view taken by the Superior Court that Giguère entered into a null contract with Plessisville, without making sure that the formalities required by law were observed, cannot be upheld either. Although the contracts and agreements between Plessisville and Viger are null because they are contrary to public policy, the contract between Giguère and Plessisville is null only because of non-compliance with formalities, such as approval by the competent authorities. It is the illegality of the agreements between Viger and Plessisville, agreements which Giguère had absolutely nothing to do with, which prevented approval by the competent authorities and it would be unjust and unlawful that a third party should have to bear the cost of an illegality of which it is innocent. Nor can the subsidiary nature of Giguère's action be advanced as an argument on the assumption that this nature would be a bar to the action *de in rem verso*.

Price v. Neault (1886), 12 A.C. 110; *Tanguay v. Price* (1906), 37 S.C.R. 657; *Regent Taxi & Transport Company v. La Congrégation des Petits Frères Maristes*, [1929] S.C.R. 650, rev'd. [1932] A.C. 295; *Stanley Johnston v. Dame Vera Channell*, [1937] S.C.R. 275; *R. v. Sylvain et al.*, [1965] S.C.R. 164; *Boudier*, D.P. 1892.1.596; *Lawrence v. Stuart* (1856), 6 L.C.R. 294; *Stuart v. Eaton* (1857), 8 L.C.R. 113; *La Cie de Prêt et de Crédit Foncier v. St. Germain* (1881), 26 L.C.J. 39; *Gage Investment Inc. v. Ménard and Marge Construction Engineers Ltd.* (1931), 50 Que. Q.B. 315; *Belle-Isle Lumber Inc. v. Craft Finance Corp.*, [1966] Que. Q.B. aff'd [1966] S.C.R. 661, referred to; *de Choudens*, D.P. 1923.1.64; *Vachon v. Deschesnes* (1935), 59 Que. Q.B. 193; *St. Pierre v. Lefebvre* (1935), 61 Que. Q.B. 168; *Dumberry v. Moquin*, [1959] C.S. 184, distinguished.

APPEAL from a decision of the Court of Appeal of Quebec¹ which condemned appellant to pay respondent \$72,547.13 and in part reversed a judgment of the Superior Court. Appeal dismissed.

¹ [1973] C.A. 867.

n'ont pas pour objet le coût des améliorations et ce ne sont pas eux qui sont la cause véritable de l'enrichissement de Viger et de l'appauvrissement de Giguère. La véritable cause est la promesse de subvention faite par Plessisville à Viger, c'est-à-dire la promesse que la Ville ferait le nivellement des terrains sans frais au profit de Viger. Cette promesse qui est radicalement nulle ne saurait constituer la cause juridique de l'enrichissement. Elle n'est pas d'ailleurs contenue dans les contrats d'acquisition de Viger.

Quant à la cinquième condition, le reproche fait par la Cour supérieure à Giguère, soit d'avoir passé un contrat nul avec Plessisville sans s'assurer que l'on observe les formalités requises par la loi, ne peut non plus être retenu. Si les contrats et conventions entre Plessisville et Viger sont nuls parce que contraires à l'ordre public, le contrat entre Giguère et Plessisville n'est nul qu'en raison de l'inobservation des formalités, entre autres l'approbation des autorités compétentes. C'est l'illégalité des conventions intervenues entre Viger et Plessisville, conventions auxquelles Giguère est totalement étrangère qui ont empêché l'approbation des autorités compétentes et il serait injuste et illégitime qu'un tiers fasse les frais d'une égalité dont il est innocent. On ne peut non plus opposer le caractère de subsidiarité du recours de Giguère dans l'hypothèse où ce caractère ferait obstacle à l'action *de in rem verso*.

Arrêts mentionnés: *Price v. Neault* (1886), 12 A.C. 110; *Tanguay c. Price* (1906), 37 R.C.S. 657; *Regent Taxi & Transport Company c. La Congrégation des Petits Frères Maristes*, [1929] R.C.S. 650 inf. par [1932] A.C. 295; *Stanley Johnston c. Dame Vera Channell*, [1937] R.C.S. 275; *R. c. Sylvain et al.*, [1965] R.C.S. 164; *Boudier*, D.P. 1892.1.596; *Lawrence c. Stuart* (1856), 6 L.C.R. 294; *Stuart c. Eaton* (1857), 8 L.C.R. 113; *La Cie de Prêt et de Crédit Foncier c. St. Germain* (1881), 26 L.C.J. 39; *Gage Investment Inc. c. Ménard et Marge Construction Engineers Ltd.* (1931), 50 B.R. 315; *Belle-Isle Lumber Inc. c. Craft Finance Corp.*, [1966] B.R. 135 confirmé [1966] R.C.S. 661; distinction faite avec les arrêts: *de Choudens*, D.P. 1923.1.64; *Vachon c. Deschesnes* (1935), 59 B.R. 193; *St. Pierre c. Lefebvre* (1935), 61 B.R. 168; *Dumberry c. Moquin*, [1959] C.S. 184.

POURVOI contre un arrêt de la Cour d'appel du Québec¹ qui a condamné l'appelante à payer à l'intimée \$72,547.13 et infirmé en partie un jugement de la Cour supérieure. Pourvoi rejeté.

¹ [1973] C.A. 867.

L. B. Grignon, for the appellant.

L. Vézina and *F. Pelletier*, for the respondent.

The judgment of the Court was delivered by

BEETZ J.—

I—The proceedings

La Compagnie Immobilière Viger Ltée (“Viger”) is appealing from a majority decision of the Court of Appeal for the Province of Quebec ordering it to pay Lauréat Giguère Inc. (“Giguère”), \$72,547.13, the amount of its alleged unjustified enrichment at Giguère’s expense. This decision in part reverses a judgment of the Superior Court dismissing an action that Giguère had brought against Viger, the Coopérative agricole de Granby (“the Cooperative”) and the Town of Plessisville (“Plessisville”). Giguère based its action against these three defendants on art. 1053 C.C. and, alternatively, on the theory of unjustified enrichment, also called the theory of unjust enrichment or enrichment without cause.

Neither Plessisville nor the Cooperative are before this Court: Giguère withdrew its appeal against Plessisville in the Court of Appeal and accepted the part of the Court of Appeal’s decision upholding the dismissal of its action against the Cooperative.

Finally, Giguère ceased to argue Viger’s liability under art. 1053 C.C.

Thus the only point at issue is whether the Court of Appeal was correct in concluding that Viger was unjustly enriched at Giguère’s expense.

II—The facts

The facts that gave rise to the suit, though complex, are not in dispute.

In 1966 the municipalities of Princeville and Plessisville both wanted the Cooperative to locate in their territory a dairy processing plant it was planning to build.—It should be pointed out that Viger was to acquire the land and build the plant. Viger is a subsidiary of the Cooperative, which holds all its shares. Viger’s board of directors was composed of the general director and other direc-

L. B. Grignon, pour l’appelante.

L. Vézina et *F. Pelletier*, pour l’intimée.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE BEETZ—

I—Les procédures

La Compagnie Immobilière Viger Ltée («Viger») se pourvoit contre un arrêt majoritaire de la Cour d’appel de la Province de Québec qui la condamne à payer à Lauréat Giguère Inc. («Giguère») la somme de \$72,547.13 dont elle se serait injustement enrichie aux dépens de Giguère. Cet arrêt infirme en partie un jugement de la Cour supérieure rejetant une action que Giguère avait intentée à Viger, à la Coopérative agricole de Granby («la Coopérative») et à la ville de Plessisville («Plessisville»). Giguère avait fondé son recours contre ces trois défenderesses sur l’art. 1053 C.c. et, subsidiairement, sur la doctrine de l’enrichissement injustifié aussi appelée doctrine de l’enrichissement illégitime ou de l’enrichissement sans cause.

Ni Plessisville ni la Coopérative ne sont devant cette Cour: en Cour d’appel, Giguère s’est désistée de son appel contre Plessisville; Giguère a de plus acquiescé à cette partie de la décision de la Cour d’appel qui confirme le rejet de son action contre la Coopérative.

Enfin, Giguère a cessé de plaider la responsabilité de Viger suivant l’art. 1053 C.c.

Il s’agit donc uniquement de décider si la Cour d’appel a eu raison de conclure que Viger s’est injustement enrichie aux dépens de Giguère.

II—Les faits

Les faits qui ont donné lieu au litige, quoique complexes, ne sont pas contestés.

En 1966, les municipalités de Princeville et de Plessisville souhaitaient voir s’implanter chacune dans son territoire l’usine de transformation de produits laitiers que la Coopérative se proposait d’établir.—Précisons tout de suite que le terrain devait être acquis et l’usine construite par Viger, une filiale de la Coopérative qui en détient toutes les actions. Les administrateurs de Viger sont le

tors of the Cooperative. The latter was simply to rent Viger's plant. However, this corporate structure was not a matter of common knowledge and the Cooperative and Viger were easily confused with one another.—

In any case, the Cooperative decided on Plessisville. Among the advantages which may have prompted the Cooperative's choice was the obligation undertaken by Plessisville to procure Viger with land intended for the construction of the plant for the price of vacant and unlevelled land. These lots totalled an area of more than a million square feet, completely levelled and improved according to Viger's requirements at the sole expense of Plessisville. Plessisville assumed this obligation toward Viger in a notarial deed (DP-4) received August 10, 1966 by Mr. Jean Tétrault who, incidentally, was a member of the municipal council. Clause 3 of this agreement reads as follows:

[TRANSLATION] 3. The TOWN undertakes in particular to acquire the said land and to improve it to the specifications of the COMPANY, over an area of at least one thousand five hundred feet (1,500') of frontage by one thousand feet (1,000') in depth, the whole before next September 1, 1966 at the sole expense of the TOWN, which shall resell the land to the COMPANY after it has been prepared and accepted by the latter at the price set above only and within the time limits mentioned above.

Earlier, on May 12 and 18, 1966, Plessisville obtained promises of sale from Alphonse Jam and Armand Marcoux, owners of lots located in the parish of Plessisville, beyond the town limits, and from Gilles Vallée, owner of a smaller lot within the town limits. The promising vendors agreed to sell their land to the Town of Plessisville or to any other person or corporation which it might designate. The purchaser could take possession of the land before the expiry date provided the notarial contract was executed within three months. The promises were to remain in effect until September 1, 1966. Later these promises were renewed for the lots belonging to Jam and Marcoux at a date not mentioned in the record.

directeur général et des administrateurs de la Coopérative. Celle-ci devait simplement louer l'usine de Viger. Cette structure corporative était cependant loin d'être connue de tout le monde et l'on confondait facilement la Coopérative et Viger.—

Le choix de la Coopérative s'arrête sur Plessisville. Parmi les avantages offerts à la Coopérative et qui ont pu inspirer ce choix se trouve l'obligation contractée par Plessisville de procurer à Viger, pour le prix de terrains vagues et non nivelés, des terrains destinés à la construction de l'usine, d'une superficie de plus d'un million de pieds carrés, complètement nivelés et aménagés selon les exigences de Viger mais aux frais uniques de Plessisville. Plessisville se charge de cette obligation envers Viger dans une convention notariée (DP-4) reçue le 10 août 1966 par M^e Jean Tétrault qui, par ailleurs, siège au Conseil municipal. La clause 3 de cette convention se lit comme suit:

3. La VILLE s'engage spécialement de se procurer ledit terrain et de l'aménager au niveau requis par la COMPAGNIE, sur une superficie d'au moins mille cinq cents pieds (1,500') de façade par mille pieds (1,000') de profondeur, le tout d'ici le premier septembre prochain (1966), le tout aux frais uniques de la VILLE, cette dernière devant revendre le terrain à la COMPAGNIE quand il aura été préparé et accepté par cette dernière, au prix ci-dessus fixé seulement et dans les délais plus haut mentionnés.

Préalablement, les 12 et 18 mai 1966, Plessisville s'est fait consentir des promesses de vente par Alphonse Jam et Armand Marcoux, propriétaires de terrains situés dans la paroisse de Plessisville, à l'extérieur des limites de la ville, et par Gilles Vallée, propriétaire d'un terrain plus petit situé, lui, dans les limites de la ville. Les promettants vendeurs consentent à vendre leur terrain à la Ville de Plessisville ou à toute autre personne ou société qui leur sera désignée par elle. L'acquéreur peut prendre possession avant la date d'expiration pourvu que le contrat notarié soit exécuté dans les trois mois. Les promesses valent jusqu'au 1^{er} septembre 1966. Il y aurait eu renouvellement par la suite pour les terrains Jam et Marcoux à une date sur laquelle le dossier ne nous renseigne pas.

On August 25, 1966 Plessisville awarded the levelling contract to Giguère. Giguère began work on September 6 and completed it on October 31.

Meanwhile Viger had acquired the three lots on which the plant was to be built.

On October 25 Plessisville sold to Viger the lot which it had previously purchased from Vallée in fulfilment of its promise of sale. It sold it at the price it had paid it, the price of an unlevelled lot.

By another agreement signed the same day (P-15), Plessisville, at Viger's request, gave the latter express authorization to purchase directly from Jam and Marcoux the lots which they had promised to sell to the Town. Viger accordingly bought, also on October 25, Jam's and Marcoux's lots for the same prices and terms as contained in the options already granted by the latter to Plessisville, that is, for the price of vacant, unlevelled lots.

Paragraph 3 of agreement P-15 states:

[TRANSLATION] 3. Notwithstanding the purchase of the said lots by the party of the Second Part (Viger), all the conditions and stipulations mentioned in the deed concluded between the parties last August 10 (1966) before the undersigned notary shall remain in force and shall have their full and entire effect, as to their form and content, not only with respect to the lot purchased from the Town itself, but also to those purchased from Messrs. Alphonse Jam and Armand Marcoux.

In their haste, the parties piled irregularities over illegalities. Agreements DP-4 and P-15 concluded between Viger and Plessisville on August 10 and October 25 were null because, in undertaking to pay the cost of improving the lots, Plessisville was granting a benefit to Viger, thereby contravening the *Municipal Aid Prohibition Act* (R.S.Q. 1964, c. 176, s. 1). The levelling contract concluded between Giguère and Plessisville on August 25, 1965 was also null. By-law No. 353, dated August 30, which was intended to authorize the conclusion of this contract and issue a loan for this purpose, was never approved by the Municipal Commission (*Municipal Works Act*, R.S.Q. 1964, c. 177, ss. 1 and 5, and *Municipal Commission*

Le 25 août 1966, Plessisville accorde le contrat de nivellement à Giguère. Giguère commence les travaux le 6 septembre et les termine le 31 octobre.

Entre temps, Viger a fait l'acquisition des trois terrains sur lesquels l'usine doit être construite.

Le 25 octobre, Plessisville vend à Viger le terrain qu'elle a précédemment acquis de Vallée en exécution de la promesse de vente qu'elle s'était fait consentir par ce dernier; elle le vend au prix auquel elle l'a acheté, le prix d'un terrain non nivelé.

Par une autre convention signée le même jour, (P-15), Plessisville, à la demande de Viger, autorise expressément cette dernière à acquérir directement de Jam et de Marcoux les terrains que ceux-ci avaient promis de vendre à la Ville. Viger achète donc, le 25 octobre également, les terrains de Jam et Marcoux aux mêmes prix et conditions que ceux contenus dans les options déjà consenties par ces derniers à Plessisville, c'est-à-dire pour le prix de terrains vagues et non nivelés.

L'alinéa 3 de la convention P-15 porte que:

3. Nonobstant l'acquisition desdits terrains par la partie de Seconde Part (Viger), toutes les conditions et stipulations mentionnées à l'acte de convention intervenu entre les parties le dix août dernier (1966), devant le notaire soussigné, demeureront en vigueur et auront leur plein et entier effet, selon leur forme et teneur, non seulement quant au terrain acquis de la Ville elle-même, mais aussi ceux acquis de MM. Alphonse Jam et Armand Marcoux.

Les parties, dans leur hâte, ont accumulé les irrégularités et les illégalités. Sont nulles les conventions DP-4 et P-15 intervenues entre Viger et Plessisville le 10 août et le 25 octobre, parce qu'en s'engageant à défrayer le coût d'aménagement des terrains, Plessisville octroyait une gratification à Viger contrevenant par là à la *Loi de l'interdiction de subventions municipales* (S.R.Q. 1964, c. 176, art. 1). Est également nul le contrat de nivellement intervenu entre Giguère et Plessisville le 25 août 1965: le règlement n° 353, en date du 30 août, qui est censé autoriser la passation de ce contrat et décréter un emprunt à cette fin, ne sera jamais approuvé par la Commission municipale. (*Loi des travaux municipaux*, S.R.Q. 1964, c. 177, art. 1 et

Act, R.S.Q. 1964, c. 170, s. 24). Such a loan by-law, moreover, is susceptible to be submitted to municipal electors and must subsequently be authorized by the Minister of Municipal Affairs (*Cities and Towns Act*, R.S.Q. 1964, c. 193, s. 593). There is nothing in the record to indicate that the procedure prescribed by the *Cities and Towns Act* was followed after the passing of by-law 353. Perhaps it was thought that it would be pointless to follow this procedure since it was known shortly afterwards that in any event the Quebec Government, that is the Municipal Commission or the Minister, would not grant the required approval.

Finally, as already mentioned, two of the three lots were situated outside the town limits at the time the contracts were signed and the levelling work was being carried out.

An attempt was made in part to remedy the irregularities. Thus, by-law No. 355 annexed Jam's and Marcoux's lots to the Town of Plessisville. By the admission of the parties, this by-law, dated December 15, 1966, was published in the *Quebec Official Gazette* on March 4, 1967. Furthermore, on November 25, 1966, Plessisville passed by-law No. 354 authorizing a loan of \$90,000 to pay the cost of the work necessary for the opening of several streets [TRANSLATION] "so as to facilitate residential building in the municipality". This by-law was duly approved. \$75,000 was allocated for the cost of gravel and machinery. By this expedient Plessisville was able to make Giguère a payment of \$75,000 for the work it carried out under the contract of August 25, as it transported the stone and earth removed from the lots it was to level to the roads to be built.

It is admitted by the parties that the cost of the work was \$147,547.13 and the total price \$161,313.30, the difference representing Giguère's profit. Giguère was originally claiming \$86,313.30, that is, the price of the work including its profit (\$161,313.30 less a payment of \$75,000), plus \$4,179.74, the interest on the loans undertaken to finance the work. The Court of Appeal set aside the financing costs and awarded Giguère the cost of the work it had carried out, not including profit, that is, the difference between \$147,547.13 and

5 et *Loi de la Commission municipale*, S.R.Q. 1964, c. 170, art. 24). Un tel règlement d'emprunt est de plus susceptible d'être soumis aux électeurs et il doit subséquemment être autorisé par le ministre des Affaires municipales. (*Loi des cités et villes*, S.R.Q. 1964, c. 193, art. 593). Rien au dossier n'indique que l'on a suivi, après l'adoption du règlement 353, la procédure prescrite par la *Loi des cités et villes*. On a peut-être pensé qu'il était inutile de suivre cette procédure puisque l'on a su, quelque temps après, que, de toute façon, Québec, c'est-à-dire la Commission municipale ou le Ministre, ne donnerait pas les approbations requises.

Enfin, et comme je l'ai déjà noté, deux des trois terrains se trouvaient hors des limites de la ville au moment des contrats et lors de l'exécution des travaux de nivellement.

L'on tentera de remédier en partie aux irrégularités. Ainsi, le règlement n° 355 annexe à la Ville de Plessisville les terrains Jam et Marcoux. Selon l'admission des parties, ce règlement, en date du 15 décembre 1966, est publié dans la *Gazette Officielle du Québec* le 4 mars 1967. En outre, le 25 novembre 1966, Plessisville adopte le règlement n° 354 qui autorise l'emprunt de \$90,000 pour défrayer le coût des travaux nécessaires à l'ouverture de plusieurs rues «afin de faciliter la construction domiciliaire dans la municipalité.» Ce règlement est dûment approuvé. \$75,000 sont alloués au coût du gravier et de la machinerie. Par cet expédient, Plessisville réussit à payer à Giguère un acompte de \$75,000 pour les travaux qu'elle a exécutés en vertu du contrat du 25 août car elle a transporté sur les chemins à construire la pierre et la terre extraites des terrains qu'elle devait niveler.

Il est admis par les parties que le coût des travaux est de \$147,547.13 et que le prix total est de \$161,313.30, la différence représentant le profit de Giguère. Giguère réclamait initialement \$86,313.30, soit le prix des travaux y compris son profit (\$161,313.30 moins \$75,000 d'acompte), plus une somme de \$4,179.74, soit les intérêts sur les emprunts contractés pour financer les travaux. La Cour d'appel laisse de côté les frais de financement et elle accorde à Giguère le coût des travaux qu'elle a exécutés, profit non compris, c'est-à-dire

the payment of \$75,000, or \$72,547.13, plus interest since the date of service of the writ and costs. Giguère is asking simply to uphold the decision of the Court of Appeal. The amount at issue is not in dispute.

It appears from the correspondence in the record that Plessisville after hoping to receive authorization from the Quebec Government to pay Giguère, lost this hope a few months later and then put pressure on the Cooperative to pay for the levelling work.

Neither the Cooperative nor Viger responded to this pressure and Giguère took the action leading to this appeal.

The evidence does not disclose at what point the parties became aware of the irregular character of their actions, the nature of each irregularity or the fact that it was not possible to remedy at least some of them by an administrative authorization. Thus a letter written to Giguère's counsel by the secretary-treasurer of Plessisville on April 28, 1967 indicated that the Cooperative, that is Viger, had purchased Jam's and Marcoux's lots directly rather than obtaining them from Plessisville as had been originally planned because [TRANSLATION] "the lot was in the parish, (now annexed) (so) we could not purchase it" (P-9). Knowledge of this obstacle does not necessarily create a presumption of knowledge of the irregularity of the other actions. In any case, the Superior Court concluded that [TRANSLATION] "no evidence has been submitted proving that 'Viger' committed fraud, or acted in bad faith toward plaintiff, or that it was in connivance with the Town in order to get hold of plaintiff's property". To these conclusions, however, must be added those of the Court of Appeal, which held that Viger could not be given the benefit of good faith without Giguère receiving it also. Giguère was not aware of the nature of the relations between Plessisville and Viger. The agreement by which Plessisville undertook to pay the cost of the levelling work without being reimbursed by Viger, an illegal agreement which is the basis of the whole proceeding, was unknown to Giguère. The action for unjustified enrichment must be examined in the light of these conclusions.

la différence entre \$147,547.13 et \$75,000 d'acompte, soit \$72,547.13, avec intérêts depuis l'assignation et les dépens. Giguère nous demande simplement de maintenir l'arrêt de la Cour d'appel. Le montant en litige n'est pas contesté.

Il appert de la correspondance déposée au dossier que Plessisville, après avoir espéré recevoir de Québec l'autorisation de payer Giguère, perdit cet espoir quelques mois plus tard et fit alors pression sur la Coopérative pour que celle-ci paye les travaux de nivellement.

Ni la Coopérative ni Viger ne se rendirent à cette pression et Giguère prit les procédures qui ont donné lieu au pourvoi.

La preuve ne révèle pas à quel moment les parties sont devenues conscientes du caractère irrégulier de leurs actes, de la nature de chaque irrégularité ou du fait qu'il n'était pas possible de remédier à au moins un certain nombre d'entre elles par une autorisation administrative. Ainsi, une lettre écrite au procureur de Giguère par le Secrétaire-trésorier de Plessisville le 28 avril 1967 indique que la Coopérative, c'est-à-dire Viger, avait acheté directement les terrains Jam et Marcoux plutôt que de les obtenir de Plessisville comme il avait d'abord été prévu parce que «le terrain était dans la paroisse, (maintenant annexée) nous ne pouvions l'acheter» (P-9). La connaissance de cet obstacle ne fait pas nécessairement présumer celle de l'irrégularité des autres actes. Quoi qu'il en soit, la Cour supérieure conclut «qu'aucune preuve n'a été faite à l'effet que «Viger» aurait commis un dol, ou aurait agi de mauvaise foi à l'égard de la demanderesse ou qu'elle aurait été de connivence avec la Ville pour s'emparer des biens de la demanderesse». Il importe cependant d'ajouter à ces conclusions celles de la Cour d'appel selon lesquelles on ne saurait accorder le bénéfice de la bonne foi à Viger sans l'accorder également à Giguère: cette dernière n'était pas au courant de la nature des rapports entre Plessisville et Viger. La convention par laquelle Plessisville s'engageait à défrayer le coût des travaux de nivellement sans remboursement par Viger, convention illégale qui est la source de tout le litige, était inconnue de Giguère. C'est à la lumière de ces conclusions qu'il faut examiner le recours en enrichissement injustifié.

III—The theory of unjustified enrichment in Quebec law

It seems that neither this Court nor the Judicial Committee of the Privy Council has ever decided whether the theory of unjust enrichment is part of Quebec civil law. In *Price v. Neault*², the Judicial Committee nearly touched on the question without referring directly to it. It was discussed in *Tanguay v. Price*³; in *Regent Taxi and Transport Company v. La Congrégation des Petits Frères Maristes*⁴, a decision of this Court quashed by the Judicial Committee; in *Stanley Johnston v. Dame Vera Channell*⁵; and, finally, in *R. v. Sylvain et al.*⁶ However, those discussions were *obiter*. I have been unable to find a single instance where this Court or the Judicial Committee of the Privy Council upheld an action based on the theory.

Nevertheless, the theory of unjustified enrichment is now undeniably incorporated into the civil law and it is important, in my opinion, to sanction the principle itself as well as those of its conditions of application on which it is necessary to rule in order to dispose of the appeal. The theory comes from the Roman law, which gave its name to one of the proceedings that enforced it, the action *de peculio et de in rem verso*, later simply action *de in rem verso* (Morel, André, *L'évolution de la doctrine de l'enrichissement sans cause*, Montreal, 1955, at pp. 20-31). It was mentioned in an aphorism of Pomponius: "*Jure naturae aequum est neminem cum alterius detrimento et injuria fieri locupletiores*". In ancient law, an author such as Pothier saw it as an unusual form of *negotiorum gestio* (Bugnet, M., *Œuvres de Pothier*, vol. 5, appendix to the treatise on the contract of mandate, Nos. 167 *et seq.*, No. 186, No. 189). Modern French case law, along with practically all the writers, finally adopted it toward the end of the nineteenth century, after a rather long period during which the silence of the Code had been

III—La doctrine de l'enrichissement injustifié en droit québécois

Il semble que ni cette Cour ni le Comité judiciaire du Conseil Privé n'ont jamais décidé si la doctrine de l'enrichissement injustifié fait partie du droit civil québécois. Dans *Price v. Neault*², le Comité judiciaire frôle la question sans la nommer. On en discute dans *Tanguay c. Price*³, dans *Regent Taxi & Transport Company c. La Congrégation des Petits Frères Maristes*⁴—un arrêt de cette Cour cassé par le Comité judiciaire—, dans *Stanley Johnston c. Dame Vera Channell*⁵, et enfin dans *R. c. Sylvain et al.*⁶ Mais il s'agit d'*obiter dicta*. Je n'ai pu trouver aucune instance où cette Cour ou bien le Comité judiciaire du Conseil Privé aurait maintenu un recours fondé sur cette doctrine.

Néanmoins, l'intégration de la doctrine de l'enrichissement injustifié au droit civil est maintenant devenue indéniable et il importe, selon moi, d'en consacrer tant le principe que celles de ses conditions d'application sur lesquelles il est nécessaire de se prononcer pour disposer du pourvoi. La théorie vient du droit romain qui a donné son nom à l'une des procédures qui la sanctionnaient, l'action *de peculio et de in rem verso* et plus tard l'action simplement *de in rem verso*. (Morel, André, *L'évolution de la doctrine de l'enrichissement sans cause*, Montréal, 1955, aux pp. 20 à 31). On en a vu l'expression dans un brocard de Pomponius: "*Jure naturae aequum est neminem cum alterius detrimento et injuria fieri locupletiores*". Dans l'ancien droit, un auteur comme Pothier y voyait une forme anormale de gestion d'affaire: M. Bugnet, *Œuvres de Pothier*, t. 5 appendice au traité du contrat de mandat, n° 167 *et s.*; n° 186; n° 189. La jurisprudence française moderne a fini par s'y rallier vers la fin du siècle dernier avec pratiquement tous les auteurs après une période assez longue durant laquelle le silence

² (1886), 12 A.C. 110.

³ (1906), 37 S.C.R. 657.

⁴ [1929] S.C.R. 650, rev'd. [1932] A.C. 295.

⁵ [1937] S.C.R. 275.

⁶ [1965] S.C.R. 164.

² (1886), 12 A.C. 110.

³ (1906), 37 R.C.S. 657.

⁴ [1929] R.C.S. 650 inf. [1932] A.C. 295.

⁵ [1937] R.C.S. 275.

⁶ [1965] R.C.S. 164.

interpreted as preventing its adoption (*Boudier*⁷). In Quebec, both before and after promulgation of the *Civil Code*, case law implicitly but effectively applied the theory of unjustified enrichment (*Lawrence v. Stuart*⁸; *Stuart v. Eaton*⁹; *La Cie de Prêt et de Crédit Foncier v. St. Germain*¹⁰). It was especially after the 1930s, however, that a number of writers made a systematic analysis of the theory of unjustified enrichment, at the same time as many decisions in the trial and appeal courts attempted to define the scope of the conditions for its application (Mignault, P. B., *L'enrichissement sans cause*, (1934) 13 R. du D. 157; Rinfret, T., *The Doctrine of Unjust Enrichment in the Law of Quebec*, (1937) 15 Can. Bar Rev. 331; Challies, G. S., *The Doctrine of Unjustified Enrichment in the Law of the Province of Quebec*, Montreal, 1952; Morel, A., *op. cit.*; Baudouin, J. L., *Traité élémentaire de droit civil, Les Obligations*, 1970, at pp. 215-229; Tancelin, M. A., *Théorie du droit des obligations*, 1975, at pp. 310-318. The theory of unjustified enrichment is no longer open to debate; discussion relates only to its theoretical basis and to the conditions of application. Finally, legislative support for this theory can be found, if necessary, in arts. 1041 and 1042 C.C. or in arts. 1057 and 2613, depending on whether it is viewed as based on an innominate quasi-contract or on law or custom. Such support can also be found in an extrapolation from the numerous provisions of the *Civil Code*, that are only special applications of it. The *Civil Code* does not contain the whole of civil law. It is based on principles that are not all expressed there, which it is up to case law and doctrine to develop:

[TRANSLATION] "... our Code, like the French Civil Code, has often applied this maxim—"Pomponius maxim"—to special situations, but it has not made it into a general rule. I have admitted, however, the possibility of maintaining that the legislator recognizes its authority, since he gives it effect in all the cases of application which he contemplates. Surely it can be argued that if

du Code avait été interprété comme empêchant son adoption. (*Arrêt Boudier*⁷). Au Québec, tant avant qu'après la promulgation du *Code civil*, la jurisprudence a implicitement mais effectivement appliqué la théorie de l'enrichissement injustifié: *Lawrence c. Stuart*⁸; *Stuart c. Eaton*⁹; *La Cie de Prêt et de Crédit Foncier c. St. Germain*¹⁰. Mais c'est surtout après les années 1930 qu'une doctrine abondante fait une analyse systématique de la théorie de l'enrichissement injustifié en même temps que beaucoup de décisions en première instance et en appel tentent d'en circonscrire les conditions d'application. (Mignault, P. B. *L'enrichissement sans cause*, (1934) 13 R. du D. 157; Rinfret, T. *The Doctrine of Unjust Enrichment in the Law of Quebec*, (1937) 15 R. du B. Can. 331; Challies, G. S. *The Doctrine of Unjustified Enrichment in the Law of the Province of Quebec*, Montréal, 1952; Morel A. *op. cit.*; Baudouin, J. L. *Traité élémentaire de droit civil, Les Obligations*, 1970, aux pp. 215 à 229; Tancelin, M. A. *Théorie du droit des obligations*, 1975, aux pp. 310 à 318). Il ne se trouve plus personne pour contester la doctrine de l'enrichissement injustifié et l'on ne discute plus que de son fondement théorique et des conditions de son application. Enfin, on peut trouver, si nécessaire, le support législatif de cette doctrine soit dans les art. 1041 et 1042 C.c., soit dans les art. 1057 et 2613 C.c., selon que l'on tient par exemple qu'elle est fondée sur un quasi-contrat innommé ou bien sur la loi ou la coutume. On peut également trouver un tel support dans une extrapolation des multiples dispositions du *Code civil* qui n'en sont que des applications particulières. Le *Code civil* ne contient pas tout le droit civil. Il est fondé sur des principes qui n'y sont pas tous exprimés et dont il appartient à la jurisprudence et à la doctrine d'assurer la fécondité:

«... notre Code, comme le Code civil français, a maintes fois appliqué cette maxime—«la maxime de Pomponius»—à des situations particulières, mais il ne l'a pas érigée en règle générale. J'ai admis, toutefois, la possibilité de dire que le législateur reconnaît son autorité, puisqu'il lui donne effet dans tous les cas d'application qu'il prévoit. Ne peut-on pas ajouter que, s'il avait prévu

⁷ Req. June 16, 1892, D.P. 1892.1.596.

⁸ (1856), 6 L.C.R. 294.

⁹ (1857), 8 L.C.R. 113.

¹⁰ (1881), 26 L.C.J. 39.

⁷ Req. 16 juin 1892, D.P. 1892.1.596.

⁸ (1856), 6 L.C.R. 294.

⁹ (1857), 8 L.C.R. 113.

¹⁰ (1881), 26 L.C.J. 39.

he had contemplated other situations, and he sometimes lacks foresight, he would have applied it again". (Mignault, *op. cit.*, pp. 1971 and 1972).

IV—Conditions under which the theory of unjustified enrichment applies

Most authorities, but not all, recognized that an action for unjustified enrichment is subject to the existence of the following conditions:

1. an enrichment;
2. an impoverishment;
3. a correlation between the enrichment and the impoverishment;
4. the absence of justification;
5. the absence of evasion of the law;
6. the absence of any other remedy.

When these conditions are all present, the remedy is maintained for the lesser of the two amounts, the enrichment or the impoverishment.

Some authorities, however, while admitting that the action *de in rem verso* must not conflict with or vary established rules of written law, dispute the fifth condition, because in their opinion it is included in the fourth, absence of justification (Morel, A., *op. cit.*, p. 113).

Others do not accept the rule of subsidiarity contained in the sixth condition (Challies, G. S. *op. cit.*, p. 143).

It may be that these differences arise from the meaning and extension given to the fourth condition, which is the most complex, and to the rule of subsidiarity. In any case, it is really a matter for authors systematically to clarify these difficulties. The judge is bound by the issues before him, and does not extend his ruling beyond what is necessary to settle them.

V—Application of the theory of unjustified enrichment

In the case at bar, the disagreement between the parties and the divergence of opinion between the Superior Court and the majority in the Court of Appeal is mainly with respect to the fourth condi-

d'autres cas, et il manque quelquefois de prévision, il l'aurait appliquée encore?». (Mignault, *op. cit.* pp. 171, 172).

IV—Les conditions d'application de la doctrine de l'enrichissement injustifié

La plupart des autorités, mais non pas toutes, reconnaissent que le recours pour enrichissement injustifié est soumis à l'existence des conditions suivantes:

1. un enrichissement;
2. un appauvrissement;
3. une corrélation entre l'enrichissement et l'appauvrissement;
4. l'absence de justification;
5. l'absence de fraude à la loi;
6. l'absence d'autre recours.

Lorsque ces conditions se trouvent réunies, le recours est maintenu pour la moindre des deux sommes, l'enrichissement ou l'appauvrissement.

D'aucuns, tout en admettant que l'action *de in rem verso* ne doit pas mettre en échec ni corriger des règles certaines du droit écrit, contestent quand même la cinquième condition parce qu'ils sont d'avis qu'elle est comprise dans la quatrième, l'absence de justification. (Morel, A. *op. cit.* p. 113).

D'autres rejettent la règle de subsidiarité contenue dans la sixième condition. (Challies, G. S. *op. cit.* p. 143).

Il se peut que ces différences soient inspirées par le sens et l'extension que l'on donne à la quatrième condition, qui est la plus complexe, et à la règle de subsidiarité. Quoi qu'il en soit, c'est plutôt à la doctrine qu'il appartient de clarifier systématiquement ces difficultés. Le juge dépend de la fortune des litiges et ne se prononce pas au-delà de ce qui est nécessaire pour les trancher.

V—L'application de la doctrine de l'enrichissement injustifié

Dans la présente cause c'est principalement au sujet de la quatrième condition qu'il y a désaccord entre les parties et divergence d'opinions entre la Cour supérieure et la majorité en Cour d'appel.

tion. Nevertheless, application of the first, fifth and sixth conditions also raises certain problems.

At first glance, there seems to be no doubt that Viger was enriched, since it obtained for the price of a vacant lot a lot improved to its specifications, without paying a cent for the levelling. It was therefore enriched by the value of the work necessary to improve the lot. The value of this enrichment greatly exceeds Giguère's claim: even if Giguère's action is maintained, Viger remains enriched by the fact that Giguère received a payment on account of \$75,000 and is only suing for a balance which is less than the value of the improvements. But, it may be said, Viger was enriched only if it is really the owner of the lot. If the contracts by which Viger purchased Jam's and Marcoux's lots are, as far as Viger is concerned, "vitiated by an unlawful consideration", as Rinfret J. stated in the Court of Appeal, can it not be maintained that they are null, and that Viger was not enriched, since it would then not be the owner of these lots? The late and lamented Gagnon J., dissenting in the court of Appeal, held that these contracts cannot be at the same time valid and null, valid as between the parties and null with respect to a third party. In this dilemma, he regarded the contracts as undisputed titles and, like the Superior Court, he saw in them the justification for Viger's enrichment. He did not mention Vallée's lot, however, which was sold directly by Plessisville to Viger. Vallée's lot, it is true, is much smaller and accounts for less than five percent of the total area.

It is in the interest of neither party to linger over this question; Giguère's action cannot be maintained if one of the conditions of unjustified enrichment is not fulfilled. As for Viger, it is hard to see what advantage it would gain from a declaration that its titles are void. In fact, Viger states in its brief that it believes these titles to be valid or that they should be [TRANSLATION] "deemed to be valid".

We are not required, for the purposes of this case, to rule on the validity of the three contracts of acquisition. Viger is in possession of the lot by

Néanmoins, l'application de la première, de la cinquième et de la sixième conditions soulève également certains problèmes.

A première vue, il ne paraît pas faire de doute que Viger s'est enrichie puisqu'elle a obtenu, pour le prix d'un terrain vague, un terrain aménagé à son gré sans avoir payé un cent pour le nivellement. Elle s'est donc enrichie de la valeur des travaux nécessaires à l'amélioration du terrain. La valeur de cet enrichissement excède largement la réclamation de Giguère: même si l'action de Giguère est maintenue, Viger reste enrichie du fait que Giguère a reçu un acompte de \$75,000 et ne demande plus qu'un solde inférieur à la valeur des améliorations. Mais, pourra-t-on dire, Viger ne s'est enrichie que si elle est véritablement propriétaire du terrain. Or si les contrats par lesquels Viger a fait l'acquisition des terrains Jam et Marcoux sont, en autant que Viger est concernée, «viciés par une cause illégale», comme l'écrit M. le juge Rinfret, en Cour d'appel, ne peut-on pas soutenir qu'ils sont nuls et que Viger ne s'est pas enrichie puisqu'alors elle n'est pas propriétaire de ces terrains? Monsieur le juge Gagnon, de regret-tée mémoire, dissident en Cour d'appel, tient que ces contrats ne peuvent être à la fois valides et nuls, valides entre les parties, et nuls à l'égard des tiers. Dans ce dilemme, il tient ces contrats pour des titres incontestés et, comme la Cour supérieure, il y voit la justification de l'enrichissement de Viger.—Il ne mentionne pas cependant le terrain Vallée qui a été vendu directement par Plessisville à Viger. Le terrain Vallée, il est vrai, est beaucoup plus petit et compte pour moins de cinq pour cent de la superficie totale.

Aucune des deux parties n'a d'intérêt à s'attarder à cette question; l'action de Giguère en effet ne peut être maintenue si l'une des conditions de l'enrichissement injustifié n'est pas réalisée; quant à Viger on voit mal quel avantage elle retirerait d'une déclaration de la nullité de ses titres. En fait, Viger affirme dans son mémoire qu'elle croit ses titres valides ou qu'ils doivent être «tenus pour valides».

Nous ne sommes pas appelés, pour les fins de ce litige, à statuer sur la validité des trois contrats d'acquisition. Viger est en possession du terrain en

virtue of titles which were contested neither by Jam, Marcoux, Vallée, Plessisville, Giguère, nor, obviously, by Viger. Jam, Marcoux and Vallée were never parties to the suit and Plessisville no longer is. Viger in effect profits, as proprietor, from the improvements made by Giguère and is not entitled to avail itself of the fragility of titles that are not disputed. In any event, Viger is not contesting its enrichment: in its brief it only mentions it in the conditional; but it cannot be doubted that it is real, especially since Viger insists on the validity of its titles.

Giguère's impoverishment is equally certain. It is a material and positive impoverishment, that is, a reduction of its patrimony.

The correlation between Viger's enrichment and Giguère's impoverishment was readily and rightly recognized by the Court of Appeal. It was the same work, carried out by Giguère, that caused both events. The theory of unjustified enrichment does not require that the enrichment pass directly from the property of the impoverished to that of the enriched party (Mignault, *op. cit.*, at p. 165). The impoverished party looks to the one who profited from its impoverishment. It is then for the enriched party to find a legal justification for its enrichment.

It is on this last point, related to the fourth condition for unjustified enrichment, that there is a divergence of opinion between the Superior Court and the Court of Appeal. Viger seeks its justification in the contracts through which it acquired the lots. If it profited, it contends, this was not without cause, it was because of these contracts concluded directly with the owners, which gave it title to the lots in their existing condition. On this point, which if accepted is fatal to Giguère's case, Laliberté J. of the Superior Court and Gagnon J., dissenting in the Court of Appeal, ruled in favour of Viger, while Rinfret J. and Lajoie J. of the Court of Appeal ruled against it.

It is true that, when the enrichment occurs as the result of a contract concluded between the

vertu de titres qui n'ont été attaqués ni par Jam, ni par Marcoux, ni par Vallée, ni par Plessisville, ni par Giguère, ni, évidemment, par Viger. Jam, Marcoux et Vallée n'ont jamais été en cause et Plessisville ne l'est plus. Viger profite effectivement, à titre de propriétaire, des améliorations faites par Giguère et n'est pas recevable à faire état de la fragilité de titres qui ne sont pas contestés. D'ailleurs Viger ne conteste pas son enrichissement: dans son mémoire, elle n'en parle qu'au conditionnel. Mais on ne peut douter qu'il soit réel d'autant plus que Viger insiste sur la validité de ses titres.

L'appauvrissement de Giguère est également certain. Il s'agit d'un appauvrissement matériel et positif, c'est-à-dire d'une diminution de patrimoine.

La corrélation entre l'enrichissement de Viger et l'appauvrissement de Giguère a été reconnue facilement et à bon droit par la Cour d'appel. Ce sont les mêmes travaux, accomplis par Giguère, qui ont provoqué l'un et l'autre. La théorie de l'enrichissement injustifié n'exige pas que l'enrichissement passe directement du patrimoine de l'appauvri à celui de l'enrichi. (Mignault, *op. cit.* à la p. 165). L'appauvri recherche à qui son appauvrissement a profité. C'est à l'enrichi qu'il incombe alors de trouver une justification juridique de son enrichissement.

C'est sur ce dernier point, relatif à la quatrième condition de l'enrichissement injustifié, qu'il y a une divergence d'opinions entre la Cour supérieure et la Cour d'appel. Viger cherche sa justification dans les contrats par lesquels elle a fait l'acquisition des terrains. Si elle s'est enrichie, soutient-elle, ce n'est pas sans cause mais à cause de ces contrats conclus directement avec les propriétaires et qui lui ont fait acquérir les terrains dans l'état où ils se trouvaient. Sur ce point qui, s'il réussit, est fatal à l'action de Giguère, M. le juge Laliberté de la Cour supérieure et M. le juge Gagnon, dissident en Cour d'appel, donnent raison à Viger tandis que M. le juge Rinfret et M. le juge Lajoie, de la Cour d'appel lui donnent tort.

Il est vrai que, lorsque l'enrichissement se produit à la suite d'un contrat passé entre l'enrichi et

enriched party and a third party, case law and authors generally treat this contract as justification for enrichment (*de Choudens*¹¹); *Vachon v. Deschesnes*¹²; *St. Pierre v. Lefebvre*¹³; *Dumberry v. Moquin*¹⁴. However, these are cases where the contract concluded between the enriched party and the third party expressly provided that improvements might be made to a building and disposed of them in advance to the enriched party. It appears that it can be otherwise if the enriched party has no special title that is good against the impoverished party, giving it the right to keep the improvements without paying for them, or if the improvements predate this title: *Gage Investment Inc. v. Ménard and Marge Construction Engineers Ltd.*¹⁵; *Belle-Isle Lumber Inc. v. Craft Finance Corp.*¹⁶, a judgment of the Court of Appeal, the reasons and judgment of which were approved by this Court¹⁷. It should be pointed out, however, that these latter decisions relate to the privilege of the builder and supplier of materials and their relevance to the question of unjustified enrichment is indirect. However, see Demogue's comment on *Boudier* (René Demogue, *Traité des Obligations*, 1923, vol. III, at p. 262).

In the case at bar, the contracts between Viger on the one hand, and Jam and Marcoux on the other, are remarkably silent on the improvements that Giguère was in the process of making to the lots sold the very day the contracts were signed. On that date the levelling work was practically finished.

In my opinion the contracts by which Viger acquired the lots from their owners do not constitute a justification for its enrichment, even if it is granted, for the purpose of discussion, that they suffice to give it a valid title to these lots and to the improvements Giguère made to them. First of all, these contracts do not have the cost of improvements as their object. Secondly, they are

un tiers, la jurisprudence et la doctrine, en règle générale, voient dans ce contrat une justification de l'enrichissement. (Arrêt *de Choudens*¹¹; *Vachon c. Deschesnes*¹²; *St. Pierre c. Lefebvre*¹³; *Dumberry c. Moquin*¹⁴. Mais il s'agit de cas où le contrat passé entre l'enrichi et le tiers prévoit explicitement que des améliorations peuvent être apportées à un immeuble et en dispose à l'avance en faveur de l'enrichi. Il semble qu'il puisse en aller différemment si l'enrichi n'a pas de titre spécial opposable à l'appauvri lui donnant le droit de garder les améliorations sans les payer, ou si les améliorations sont antérieures à ce titre: *Gage Investment Inc. c. Ménard et Marge Construction Engineers Ltd.*¹⁵; *Belle-Isle Lumber Inc. c. Craft Finance Corp.*¹⁶, un arrêt de la Cour d'appel dont les motifs et le dispositif furent approuvés par cette Cour¹⁷.—Il faut souligner cependant que ces derniers arrêts sont relatifs aux privilèges du constructeur et du fournisseur de matériaux et c'est indirectement qu'ils peuvent soulever la question de l'enrichissement injustifié. Voir néanmoins le commentaire de Demogue sur l'arrêt *Boudier*, René Demogue, *Traité des Obligations*, 1923, t. III, à la p. 262.

En l'instance, les contrats intervenus entre Viger d'une part, et Jam et Marcoux, d'autre part, sont remarquablement silencieux sur les améliorations que Giguère est justement en train d'apporter aux terrains vendus le jour même où ils sont conclus; à cette date, les travaux de nivellement sont presque terminés.

A mon sens, les contrats par lesquels Viger a fait l'acquisition des terrains de leurs propriétaires ne constituent pas une justification de son enrichissement même si, pour les fins de la discussion, l'on prend pour acquis qu'ils suffisent à lui donner un titre valable à ces terrains et aux améliorations que Giguère y a apportées: d'abord, ces contrats n'ont pas pour objet le coût des améliorations; ensuite,

¹¹ Req. February 12, 1923, D.P. 1923.1.64.

¹² (1935), 59 Que. Q.B. 193.

¹³ (1935), 61 Que. Q.B. 168.

¹⁴ [1959] C.S. 184.

¹⁵ (1931), 50 Que. Q.B. 315.

¹⁶ [1966] Que. Q.B. 135.

¹⁷ *Sub. nom.* Craft Finance v. Belle-Isle Lumber, [1966] S.C.R. 661.

¹¹ Req. 12 février 1923, D.P. 1923.1.64.

¹² (1935), 59 B.R. 193.

¹³ (1935), 61 B.R. 168.

¹⁴ [1959] C.S. 184.

¹⁵ (1931), 50 B.R. 315.

¹⁶ [1966] B.R. 135.

¹⁷ *Sub. nom.* Craft Finance c. Belle-Isle Lumber, [1966] R.C.S. 661.

not the real cause of Viger's enrichment and Giguère's impoverishment. The cause of this enrichment and impoverishment is the promise of aid made by Plessisville to Viger, a promise which is absolutely void. Consequently, Viger cannot treat it as the legal basis for its enrichment.

What enables us to distinguish between the transfer of the lots to Viger, including the improvements, and the obligation to pay the cost of these improvements, is the clearly expressed intention of the various parties to the suit to treat the two things separately.

It was Viger's and Plessisville's intention that the aid, that is the levelling of the lots without cost, to the benefit of Viger, was to be guaranteed by the agreements between these two parties rather than by Viger's contracts of acquisition, which were only a formal stage in implementing the plan to set up the factory and the contracts concluded between Plessisville and Viger. Care was taken to specify this clearly in the second agreement, signed on October 25 (P-15) after it was found necessary to alter the original plan, since the Town could not acquire Jam's and Marcoux's lots itself as they were outside its territorial limits. It was decided that Viger would purchase them directly from the respective owners. Not only was purchase of the lots by Viger not intended, by itself, to secure the subsidy, but it was apparently feared that the purchase would jeopardize it. Paragraph 3 of the second agreement (P-15), already cited, states that notwithstanding the fact that Viger will purchase directly from the owners Jam and Marcoux, Plessisville's commitment to have the lot levelled at its own cost will remain in effect.

The intention of the owners Jam and Marcoux could not bear upon the cost of the improvements made by the levelling work. For them there was no question of this. The work was carried out by order of Plessisville, which was in possession of the lots by virtue of the promises, and which also had the right by virtue of the same promises to designate a purchaser other than itself. For Jam and Marcoux

ce ne sont pas eux qui sont la cause véritable de l'enrichissement de Viger et de l'appauvrissement de Giguère: la cause de cet enrichissement et de cet appauvrissement, c'est la promesse de subvention faite par Plessisville à Viger, promesse qui est radicalement nulle et dont, par conséquent, Viger ne saurait faire la cause juridique de son enrichissement.

Ce qui nous permet de distinguer entre le transfert des terrains à Viger, y compris les améliorations, et l'obligation de payer le coût de ces améliorations, c'est l'intention clairement manifestée par les diverses parties en cause de traiter des deux choses distinctement.

Dans l'intention de Viger et de Plessisville, la subvention—*i.e.* le nivellement des terrains sans frais au profit de Viger—devait être assurée par les conventions entre ces deux parties plutôt que par les contrats d'acquisition de Viger qui ne constituent qu'une étape formelle dans la mise en œuvre du projet d'implantation de l'usine et des conventions conclues entre Plessisville et Viger. On a pris soin de bien le préciser dans la deuxième convention signée le 25 octobre (P-15) après qu'il se fût avéré nécessaire de modifier le plan initialement envisagé, la Ville ne pouvant acquérir elle-même les terrains Jam et Marcoux puisqu'ils se trouvaient à l'extérieur de ses limites territoriales: il fut décidé que Viger les achèterait directement des propriétaires respectifs. Non seulement l'acquisition des terrains par Viger ne visait pas par elle-même, dans le contexte, à lui procurer la subvention, mais il semble qu'on ait craint qu'elle la mette en péril. L'article 3 déjà cité de la deuxième convention, (P-15) porte en effet que nonobstant le fait que Viger achètera directement des propriétaires Jam et Marcoux, l'engagement de Plessisville de faire niveler le terrain à ses frais demeurera en vigueur.

L'intention des propriétaires Jam et Marcoux n'a également pas pu porter sur le coût des améliorations effectuées par les travaux de nivellement. Pour eux il n'en n'était pas question: ces travaux étaient exécutés sous les ordres de Plessisville qui était en possession des terrains en vertu des promesses et qui avait également le droit en vertu des mêmes promesses de désigner un acquéreur autre

it was simply a matter of transferring the property as agreed and according to the terms of the promise. The price stipulated is the one that had been set in the promises of sale, without taking into account the state of the lots on the day the sale agreements were signed. This was also the case with the contract concluded between Viger and Plessisville regarding the Vallée lot except that, if the parties' intention was to exempt Viger from paying for the improvements, this intention had an illegal *pro tanto*.

Viger's contracts to purchase the lots thus have an object other than the cost of improvements; further, the cause of Viger's enrichment and Giguère's impoverishment is not to be found in these contracts—except by separating them artificially from the project as a whole.

The Superior Court held that Giguère's misfortune resulted from the fact that it entered into a null contract with Plessisville, without making sure that the formalities required by law were observed. With respect, I cannot, in view of the circumstances of this case, subscribe to this proposition, which has only superficial merit. It is important to compare the contract concluded between Giguère and Plessisville on August 25, 1966 with the contracts concluded between Viger and Plessisville on August 10 (DP-4) and October 25, 1966 (P-15), in order to perceive their relationships and appreciate the nature of their invalidity. The contract concluded between Giguère and Plessisville is not intrinsically null, as the law clearly does not prohibit towns from having municipal works carried out by contractors. It only makes their contracts subject, on penalty of invalidity, to formalities, the purpose of which is to protect their ratepayers and enable the government to exercise control over their affairs. On the other hand, the contracts concluded between Viger and Plessisville (DP-4 and P-15) are null because the law states that municipal subsidies are contrary to public policy. This latter invalidity does not depend on non-compliance with a formality. It is inherent to such agreements and no administrative authorization could cover it. Accordingly, neither the Municipal

qu'elle-même. Pour Jam et Marcoux il s'agissait tout simplement de transférer la propriété des fonds de terre comme ils s'étaient engagés à le faire et aux conditions de la promesse. Le prix stipulé est celui qui était fixé dans les promesses de vente, sans que l'on prenne en considération l'état des terrains au jour de la passation des actes de vente. Il en va de même du contrat intervenu entre Viger et Plessisville relativement au terrain Vallée sauf que, si l'intention des parties était de dispenser Viger de payer pour les améliorations, il s'agissait d'une volonté ayant *pro tanto*, un objet illégal.

Les contrats d'acquisition des terrains par Viger ont donc un objet autre que le coût des améliorations; de plus, ce n'est pas dans ces contrats qu'il faut chercher—sauf en les séparant artificiellement de l'ensemble du projet—la cause de l'enrichissement de Viger et de l'appauvrissement de Giguère.

La Cour supérieure tient que l'infortune de Giguère résulte de ce qu'elle a passé un contrat nul avec Plessisville sans s'assurer que l'on observe les formalités requises par la loi. Avec respect, je ne puis, compte tenu des circonstances de cette cause, souscrire à cette proposition qui n'a de mérite qu'en apparence. Il importe en effet de mettre en regard d'une part le contrat conclu entre Giguère et Plessisville le 25 août 1966 et d'autre part les conventions intervenues entre Viger et Plessisville les 10 août (DP-4) et 25 octobre 1966 (P-15) pour apercevoir leurs rapports et pour apprécier le caractère de leur nullité. Le contrat conclu entre Giguère et Plessisville n'est pas nul par nature car la loi n'interdit évidemment pas aux villes de faire accomplir des travaux municipaux par des entrepreneurs. Elle assujettit seulement leurs contrats, sous peine de nullité à des formalités qui ont pour but, entre autres, de protéger leurs contribuables et de permettre au gouvernement d'exercer un pouvoir de contrôle sur leurs affaires. Par ailleurs, les conventions intervenues entre Viger et Plessisville, (DP-4 et P-15) sont nulles parce que la loi déclare contraires à l'ordre public les subventions municipales. Cette dernière nullité ne dépend pas de l'inobservation d'une formalité. Elle est inhérente à ces conventions et aucune autorisation administrative ne saurait la couvrir. Ni la Com-

Commission nor the Minister of Municipal Affairs could give their approval, either before or after the fact, to loan by-law No. 353, which was intended to pay Giguère, or to any other similar by-law, since they would, in this roundabout way, have ratified and made apparently possible the aid which Viger was seeking, and which the law prohibited. It follows that the reason why Giguère could not be paid by Plessisville with the authorization of the Quebec Government was the illegality of the agreements between Viger and Plessisville, agreements which Giguère had absolutely nothing to do with, and the invalidity of which cannot be imputed to it. It seems to me, therefore, that the objection made to Giguère's claim in reality turns against Viger. In fact, Viger's enrichment and Giguère's impoverishment have a common origin in the agreements made between Plessisville and Viger, and this origin, far from constituting a justification, is clearly unlawful with respect to Viger. Plessisville's gratuity to Viger was merely paid by Giguère. It was illegal for Viger to be enriched at the expense of the ratepayers of Plessisville, even with Plessisville's consent as had been agreed. It was enriched nevertheless, despite this illegality, but at Giguère's expense. It is unjust and unlawful that a third party should have to bear the cost of an illegality of which it is innocent.

It cannot be claimed, as Viger contends, and as was upheld by the Superior Court, that Giguère is by its action trying to circumvent positive law, relying as he does on a claim based on a null contract. This objection would have to be considered if Giguère were suing Plessisville: but it was Viger that was enriched, and I do not see what provision of the law is circumvented if Giguère's action is allowed against Viger.

There remains the subsidiary nature of Giguère's action. I do not think it necessary to comment on the existence of this condition of the action for unjustified enrichment. The least that can be said is that Giguère tried to satisfy the condition by bringing its action against not only Viger, but Plessisville and the Cooperative as well.

mission municipale ni le ministre des Affaires municipales ne pouvaient donc donner, d'avance ou après le fait, leur approbation au règlement d'emprunt n° 353 destiné à payer Giguère ou à aucun autre règlement similaire car ils auraient par ce détour entériné et rendu apparemment possible la subvention que Viger recherchait mais que la loi interdit. Il s'ensuit que la véritable raison pour laquelle Giguère n'a pu être payée par Plessisville avec l'autorisation de Québec c'est l'illégalité des conventions intervenues entre Viger et Plessisville, conventions auxquelles Giguère est totalement étrangère et dont on ne peut lui imputer la nullité. Il me paraît donc que cette objection faite à la réclamation de Giguère se retourne en réalité contre Viger. L'enrichissement de Viger, en effet, comme l'appauvrissement de Giguère, ont une origine commune dans les conventions passées entre Plessisville et Viger et cette origine, bien loin de constituer une justification, est clairement illégitime quant à Viger. La gratification de Plessisville à Viger a tout simplement été payée par Giguère. Il était illégal que Viger s'enrichisse aux dépens des contribuables de Plessisville même avec le consentement de Plessisville comme il avait été convenu. Elle a réussi à s'enrichir quand même, nonobstant cette illégalité, mais aux dépens de Giguère. Il est injuste et illégitime que ce soit un tiers qui fasse les frais d'une illégalité dont il est innocent.

On ne peut pas prétendre, comme le soutient Viger, et comme le retient la Cour supérieure, que Giguère cherche à contourner le droit positif par son recours, en invoquant une créance fondée sur un contrat nul. Il faudrait prendre cette objection en considération s'il s'agissait d'un recours de Giguère contre Plessisville. Mais c'est Viger qui s'est enrichie et je ne vois pas quelle disposition de la loi se trouve contournée si le recours de Giguère est maintenu contre cette dernière.

Reste le caractère de subsidiarité du recours de Giguère. Je ne crois pas nécessaire de me prononcer sur l'existence de cette condition du recours en enrichissement injustifié. Le moins que l'on puisse dire c'est que Giguère a tenté d'y satisfaire en poursuivant non seulement Viger mais également Plessisville et la Coopérative. Personne ne lui a fait

No one complained of its abandoning its proceedings against these two parties, and it may be wondered whether Viger would not have had an equal interest in continuing them by bringing itself an appeal. During the pleading, it was asked whether Giguère would have had a personal action for damages against the members of the Plessisville municipal council. None of the defendants complained of Giguère's not having brought an action against them, and none of the lower courts discussed the question. I doubt that the subsidiary nature of the action *de in rem verso*, if it exists, requires the court hearing the action to calculate the chances of success of an action for damages that the impoverished party might have brought against a party other than the enriched party, and to conjecture as to the possibility of executing a judgment thus obtained, if any. It would at least be necessary, for it to be so, that this other remedy be more apparent than it is in this case. In fact, the only objection relating to subsidiarity that Viger formulates against Giguère's claim is the following: if Giguère had been diligent, it could have registered a builder's privilege against the buildings, and it would have had a remedy based on its privilege without having to rely on the theory of unjustified enrichment. However, this objection does not withstand analysis. Either the privilege is the accessory of an invalid claim, that is, Giguère's claim against Plessisville; or, if it is possible, the privilege attaches to the claim that performance of the work created against Viger, the owner of the lots, by virtue of the theory of unjustified enrichment. In the first case, the privilege is null. In the second, Viger cannot complain that Giguère presented itself as a general creditor rather than as a preferred creditor.

I would dismiss the appeal with costs.

Appeal dismissed with costs.

Solicitors for the appellant: Lizotte, Grignon & Robert, Granby, Que.

Solicitors for the respondents: Vézina, Sheehan, Pouliot, L'Écuyer & Morin, Quebec.

le reproche d'abandonner ses procédures contre ces deux parties et l'on peut se demander si Viger n'aurait pas eu un intérêt égal à les continuer en interjetant elle-même appel. Durant la plaidoirie, la question s'est posée de savoir si Giguère aurait disposé d'un recours personnel en dommages-intérêts contre les membres du conseil municipal de Plessisville. Aucune des défenderesses n'a reproché à Giguère de ne pas les avoir poursuivis et aucune des cours inférieures ne discute de la question. Je doute que le caractère de subsidiarité de l'action *de in rem verso*, s'il existe, aille jusqu'à imposer à la cour qui est saisie de l'action de supputer les chances de succès d'un recours en dommages que l'appauvri aurait peut-être pu tenter à un autre que l'enrichi, et de faire des conjectures sur la possibilité d'exécuter un jugement ainsi obtenu, s'il en est. A tout le moins faudrait-il, pour que l'on s'y arrête, que la disponibilité d'un tel autre moyen soit plus manifeste qu'elle ne l'est dans la présente cause. A vrai dire, la seule objection reliée à la subsidiarité que Viger formule à l'encontre de la réclamation de Giguère est la suivante: si Giguère avait été diligente, elle aurait pu enregistrer un privilège de constructeur contre les immeubles et elle aurait disposé d'un recours fondé sur son privilège sans devoir invoquer la théorie de l'enrichissement injustifié. Cette objection ne résiste pas à l'analyse. Ou bien le privilège est l'accessoire d'une créance nulle, soit la créance de Giguère contre Plessisville. Ou bien, si c'est possible, il s'est attaché à la créance que l'exécution des travaux a fait naître contre Viger, titulaire des terrains, en vertu de la théorie de l'enrichissement injustifié. Dans la première hypothèse, le privilège est nul. Dans la seconde, Viger ne peut reprocher à Giguère de se présenter comme créancière chirographaire plutôt que comme créancière privilégiée.

Je rejetterais le pourvoi avec dépens.

Pourvoi rejeté avec dépens.

Procureurs de l'appelante: Lizotte, Grignon et Robert, Granby, Qué.

Procureurs des intimés: Vézina, Sheehan, Pouliot, L'Écuyer et Morin, Québec.