

Lucie Neider (*Plaintiff*) *Appellant*;
and

Carda of Peace River District Limited
(**Carda de Rivière-la-Paix Limitée**)
(*Defendant*) *Respondent*.

1972: January 26; 1972: March 30.

Present: Martland, Ritchie, Hall, Spence and Laskin JJ.

ON APPEAL FROM THE SUPREME COURT OF ALBERTA, APPELLATE DIVISION

Sunday observance—Sale of land—Agreement under which transfer forms signed in blank entered into on a Sunday—Documents falsely dated and completed by purchaser—Action to set aside—Lord's Day Act, R.S.C. 1952, c. 171, s. 4—The Land Titles Act, R.S.A. 1955, c. 170, s. 67.

The appellant, in order to effect the purchase from a third party of certain farmlands and village lots as well as some farm equipment, borrowed \$19,400 from the respondent company, giving a mortgage on the lands for \$14,065. She secured the balance of the loan by giving the respondent a chattel mortgage for \$5,335 on the equipment. The payments fell into arrears and legal action having been threatened, the appellant, on a Sunday, met with officials of the respondent and a deal was made whereby appellant sold her farmlands but not the lots to respondent which agreed to discharge its mortgage against the lots and to discharge the chattel mortgage against the equipment. At this meeting the appellant affixed her signature to three printed transfer forms in blank. Subsequently, the said transfer forms were falsely dated and completed by officers of the respondent and thereafter these documents were registered by the respondent at the Land Titles Office.

The appellant sued for a declaration setting aside the transaction and for recovery of her lands and other relief. The trial judge found for the appellant but was reversed on appeal. He held that the transfers executed by the appellant were a sale and purchase of real property within the meaning of s. 67 of *The Land Titles Act*, R.S.A. 1955, c. 170, and having been made on the Lord's Day, were utterly null and void. The Appellate Division held that the transaction giving rise to the signing of the transfers in blank, having taken place on a Sunday, the whole transaction was unlawful as being contrary

Lucie Neider (*Demanderesse*) *Appelante*;
et

Carda of Peace River District Limited
(**Carda de Rivière-la-Paix Limitée**)
(*Défenderesse*) *Intimée*.

1972: le 26 janvier; 1972: le 30 mars.

Présents: Les Juges Martland, Ritchie, Hall, Spence et Laskin.

EN APPEL DE LA CHAMBRE D'APPEL DE LA COUR SUPRÊME DE L'ALBERTA

Observance du dimanche—Vente de biens-fonds—Convention intervenue le dimanche—Signature des imprimés de cession en blanc—Acheteur insère de fausses dates et inscriptions—Demande en annulation—Loi sur le dimanche, S.R.C. 1952, c. 171, art. 4—The Land Titles Act, R.S.A. 1955, c. 170, art. 67.

Pour acquérir d'un tiers certaines terres de culture et des lots dans un village de même que de la machinerie agricole, l'appelante a emprunté \$19,400 de la compagnie intimée, à qui elle a consenti une hypothèque de \$14,065 sur les terres. Elle a garanti le solde en accordant à l'intimée un nantissement de \$5,335 sur la machinerie. Étant en retard dans ses paiements et étant menacée de poursuites judiciaires, l'appelante a eu une entrevue avec les administrateurs de l'intimée un dimanche et c'est là que fut conclue une convention comportant la vente par l'appelante, à l'intimée, de ses terres de culture mais non la vente des lots. L'intimée consentait à donner mainlevée de l'hypothèque grevant les lots et à donner mainlevée du nantissement de la machinerie. Ce jour-là, elle a apposé sa signature à trois imprimés de cession en blanc. Subséquemment, on a inséré de fausses dates dans les formules de cession qui ont été remplies par les officiers de l'intimée et enregistrées par eux au bureau des titres de biens-fonds.

L'appelante a demandé une déclaration annulant la convention, de même que le recouvrement de ses immeubles et autres mesures. Le juge de première instance a donné raison à l'appelante mais son jugement a été infirmé en appel. Le juge a statué que les cessions signées par l'appelante sont un achat et vente d'immeuble au sens de l'art. 67 de *The Land Titles Act*, R.S.A. 1955, c. 170, et ont été passées le dimanche et sont absolument nulles et non avenues. La Chambre d'appel a conclu que, vu que la convention qui avait amené la signature en blanc des cessions avait eu lieu le dimanche, toute la conven-

to the provisions of s. 4 of the *Lord's Day Act*, R.S.C. 1952, c. 171, and the parties being *in pari delicto* the appellant could not succeed.

Held: The appeal should be allowed.

The agreement under which the transfer forms were signed by the appellant, having been entered into on a Sunday, was illegal and unenforceable being contrary to s. 4 of the *Lord's Day Act*, *supra*. The transaction came squarely within s. 4 because respondent was in the real estate and loan business, and in what it did, it was carrying out its ordinary business in realizing on an overdue security. Respondent could not rely on its own illegal agreement even though appellant was a party thereto to hold the titles it acquired by registering what were in reality false documents.

APPEAL from a judgment of the Supreme Court of Alberta, Appellate Division¹, allowing an appeal from a judgment of O'Byrne J. Appeal allowed.

A. G. MacDonald, Q.C., for the plaintiff, appellant.

D. C. McDonald, for the defendant, respondent.

The judgment of the Court was delivered by

HALL J.—This is an appeal from a judgment of the Appellate Division of the Supreme Court of Alberta¹, in which that Court reversed a decision of O'Byrne J. and dismissed the appellant's action. The action arose out of a transaction between the parties under which appellant transferred to respondent certain lands in a purported settlement of an outstanding and overdue indebtedness. The appellant sued for a declaration setting aside the transaction and for recovery of her lands and other relief.

The appellant, a widow, had purchased three lots in the Village of Jean Côté in the Province of Alberta and three one-quarter sections of farmland nearby as well as some farm machinery and a used Mercury truck from one Leopold

tion était illégale parce que contraire à l'art. 4 de la *Loi sur le dimanche*, S.R.C. 1952, c. 171, et que, les parties étant *in pari delicto*, l'appelante ne pouvait avoir gain de cause.

Arrêt: L'appel doit être accueilli.

Comme la convention en vertu de laquelle l'appelante a signé les imprimés de cession est intervenue le dimanche, elle est nulle et non exécutoire parce que contraire à l'art. 4 de la *Loi sur le dimanche*, précitée. La convention tombe carrément sous l'application de l'art. 4 parce que l'intimée était engagée dans le commerce d'immeubles et de prêts et que, par ses opérations, elle exerçait son commerce ordinaire en réalisant une créance garantie et en souffrance. L'intimée ne peut invoquer la convention illégale qu'elle a elle-même faite, même si l'appelante en est l'une des parties, pour retenir la propriété acquise par l'enregistrement de ce qui se trouvait être en fait de faux documents.

APPEL d'un jugement de la Chambre d'appel de la Cour suprême de l'Alberta¹, infirmant un jugement du Juge O'Byrne. Appel accueilli.

A. G. MacDonald, c.r., pour la demanderesse, appelante.

D. C. McDonald, pour la défenderesse, intimée.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE HALL—Le pourvoi est à l'encontre d'un arrêt de la Chambre d'appel de la Cour suprême de l'Alberta¹, par lequel la Chambre d'appel a infirmé la décision du Juge O'Byrne et rejeté l'action de l'appelante. L'action est née d'une convention intervenue entre les parties en vertu de laquelle l'appelante a cédé à l'intimée certains biens-fonds à titre de règlement d'une dette échue et en souffrance. L'appelante a demandé une déclaration annulant la convention, de même que le recouvrement de ses immeubles et autres mesures.

L'appelante, qui est veuve, avait acheté d'un dénommé Léopold Savard trois lots sis dans le village de Jean Côté, dans la province de l'Alberta, et trois quart-de-sections de terre de culture situés à proximité, de même que de la machinerie agri-

¹ [1971] 2 W.W.R. 379, 17 D.L.R. (3d) 464.

¹ [1971] 2 W.W.R. 379, 17 D.L.R. (3d) 464.

Savard. It was a cash deal between appellant and Savard and to effect the purchase she borrowed \$19,400 from respondent, giving a mortgage on the farmlands and the lots for \$14,065. She secured the balance of the loan by giving the respondent a chattel mortgage for \$5,335 on the farm machinery she had acquired from Savard.

Farming conditions proved unprofitable and by November 1966 she was in arrears to the extent of \$8,390.84. The respondent, by letter dated December 8, 1966, demanded payment of these arrears and threatened legal action. On receiving this demand, appellant, on Sunday, December 18, 1966, met with officials of respondent and the deal, the subject of this litigation, was then made.

The deal, as found by O'Byrne J., was that appellant sold her farmlands but not the lots to respondent which agreed to discharge its mortgage against the lots and to discharge the chattel mortgage covering the machinery. On the day in question, December 18, 1966, she affixed her signature to three printed transfer forms in blank. Her signature appears twice on each form, once as transferor and once in purported compliance with the dower affidavit required by *The Land Titles Act* of the Province of Alberta. The forms were undated.

On January 23, 1967, these three transfer forms were registered in the Land Titles Office for Northern Alberta by respondent and title issued to respondent for said farmlands. Respondent discharged the mortgage in so far as it covered the lots. It also discharged the chattel mortgage. The transfer forms, when so tendered for registration, each covered a one-quarter section. The dower affidavits purporting to have been sworn by appellant before one R. Deslauriers, a Notary Public who was also president of the respondent company, appeared to have been completed to comply with the provisions of *The Land Titles Act* of Alberta and as well affidavits of execution dated December 16, 1966, by one Paul Soulo dre which purported to prove that

cole et un camion usagé de marque Mercury. Entre l'appelante et Savard, le marché était comptant et, pour acquérir, l'appelante a emprunté \$19,400 de l'intimée, à qui elle a consenti une hypothèque de \$14,065 sur les lots et les terres de culture. Elle a garanti le solde en accordant à l'intimée un nantissement de \$5,335 sur la machinerie agricole acquise de Savard.

La situation de l'exploitation agricole s'est avérée non rentable et, en novembre 1966, l'appelante devait \$8,390.84 d'arriéré. Par sa lettre du 8 décembre 1966, l'intimée a réclamé le paiement de l'arriéré et menacé d'intenter des poursuites judiciaires. Sur réception de cette mise en demeure, l'appelante a eu une entrevue avec les administrateurs de l'intimée le dimanche, 18 décembre 1966, et c'est là que fut conclue la convention qui fait l'objet du présent litige.

Cette convention, d'après les conclusions du Juge O'Byrne, comportait la vente par l'appelante, à l'intimée, de ses terres de culture mais non la vente des lots, et l'intimée consentait à donner mainlevée de l'hypothèque grevant les lots et à donner mainlevée du nantissement de la machinerie. Ce jour-là, soit le 18 décembre 1966, elle a apposé sa signature à trois imprimés de cession en blanc. Sa signature apparaît deux fois sur chaque imprimé, à un endroit comme cédante et à l'autre pour remplir, est-il indiqué, les exigences du *Land Titles Act* de la province de l'Alberta quant à la déclaration sous serment relative au douaire. Ces imprimés n'étaient pas datés.

Le 23 janvier 1967, l'intimée a enregistré ces trois imprimés de cession au bureau des titres de biens-fonds du nord de l'Alberta et obtenu le titre afférent auxdites terres de culture. L'intimée a accordé mainlevée de l'hypothèque pour autant qu'elle grevait les lots. Elle a également accordé mainlevée du nantissement. Chacun des imprimés de cession présentés à l'enregistrement portait sur un quart-de-section. Les déclarations sous serment relatives au douaire souscrites par l'appelante devant un dénommé R. Deslauriers, notaire public, qui est également le président de la compagnie intimée, paraissent avoir été remplies conformément aux dispositions du *Land Titles Act* de l'Alberta de même que les attestations de signature datées du 16 décembre 1966 et faites

the transfers had been executed in his presence by appellant. One transfer covering the southwest 35 was dated December 19, 1966, but the affidavit of execution was sworn on December 16th, three days before the date of the transfer. The other two transfers covering the northwest 19 and the northeast 19 were dated December 16, 1966, and each of the three transfers purported to be for a cash consideration of \$6,000 and on each transfer there was an affidavit by respondent's manager, Louis J. Laberge, to that effect. Two of these affidavits purported to have been sworn by Laberge on December 16, 1966, and the third (S.W. 35) on December 19, 1966.

It is conceded that all three transfer forms were signed in blank by appellant on Sunday, December 18. Had the date December 18 been inserted and had the affidavits of execution reflected that fact, the transfers would have been unregistrable because s. 67 of *The Land Titles Act* of Alberta, R.S.A. 1955, c. 170, provides that:

All sales and purchases and all contracts and agreements for sale or purchase of any real property made by any person or persons on the Lord's Day are utterly null and void.

It is manifest that the transfer forms were falsely dated and completed to mislead the Registrar of Land Titles in order to obtain registration of the documents. Respondent's president Deslauriers tried to explain why the dates December 16 and December 19 were inserted, but his explanation was not a credible one and it is clear that O'Byrne J. rejected the explanation when he stopped counsel for appellant in his cross-examination of Deslauriers with the statement:

I really don't know why you want him to explain why the dates are as they are, seems to me that the inferences are abundantly clear.

Registration of the three transfers was obtained by the fraud thus practised on the Registrar of

sous serment par un dénommé Paul Soulodre, qui sont censées certifier que l'appelante a signé les cessions en sa présence. La cession portant sur la partie sud-ouest de la section 35 est datée du 19 décembre 1966, mais l'attestation de signature a été faite sous serment le 16 décembre, soit trois jours avant la date de la cession. Les deux autres cessions portant sur la partie nord-ouest de la section 19 et la partie nord-est de la section 19 sont datées du 16 décembre 1966, et chacune des trois cessions est censée faite en contrepartie de la somme de \$6,000 payée comptant; chacune d'elles est accompagnée d'une déclaration sous serment à cet effet de la part du gérant de la compagnie intimée, Louis J. Laberge. Deux de ces déclarations sous serment sont censées avoir été signées par Laberge le 16 décembre 1966 et la troisième (S.-o. 35) le 19 décembre 1966.

Les parties admettent que l'appelante a signé les trois imprimés de cession en blanc le dimanche, 18 décembre. Si l'on avait inscrit la date du 18 décembre et si les attestations de signature avaient reflété ce fait, les cessions n'auraient pas été enregistrables parce que l'art. 67 du *Land Titles Act* de l'Alberta, S.R.A. 1955, c. 170, édicte ceci:

[TRADUCTION] Toutes ventes et achats et tous actes et conventions en vue de la vente ou de l'achat de quelque immeuble faits par une personne ou des personnes le dimanche sont absolument nuls et nonavenus.

Il est clair que l'on a inséré de fausses dates et de fausses inscriptions dans les formules de cession dans le but de tromper le registrateur des titres de biens-fonds pour obtenir l'enregistrement des documents. Le président de l'intimée a essayé d'expliquer pourquoi on avait inscrit les dates du 16 et du 19 décembre, mais son explication n'était pas croyable et il est manifeste que le Juge O'Byrne n'a pas accepté cette explication quand il a mis fin au contre-interrogatoire de Deslauriers par l'avocat de l'appelante en disant:

[TRADUCTION] Je ne comprends vraiment pas pourquoi vous voulez lui faire expliquer pourquoi les dates sont ce qu'elles sont, il me paraît que les conclusions à tirer sont amplement claires.

L'enregistrement de ces trois cessions a été obtenu par la fraude ainsi commise à l'égard du

Land Titles. Until the transfer forms were "doctored" with the false dates and affidavits, these forms were useless as transfers in the hands of the respondent.

O'Byrne J. held on these facts that the purported purchase and sale was null and void, saying: "Registration of the transfers, as between the parties to this action, does not have the effect of perfecting the transaction", and he directed that the titles to all the lands in question be restored to reflect their plight and condition immediately prior to the registration of the transfers covering the lands in question. He also directed that an accounting be taken by the Clerk of the Court relating to incomings and outgoings covering the period the respondent operated the farmlands subsequent to obtaining title. He disposed of other issues as set out in the formal judgment dated April 28, 1970, which reads as follows:

JUDGMENT

THIS ACTION having come on for trial before this Honourable Court at the sittings holden at the Court House, in the Town of Peace River, in the Province of Alberta, for the trial of actions without a jury, in the presence of counsel for the Plaintiff and for the Defendant, and upon hearing the evidence adduced and what was alleged by counsel, the Court was pleased to order that the action do stand over for judgment, and having come on this day for Judgment, viz., the 23rd day of January, A.D. 1970;

AND THE PLAINTIFF HAVING APPLIED for an Order giving her leave to adduce further evidence;

1. IT IS HEREBY ORDERED that the Plaintiff's application for leave to adduce further evidence be and is hereby dismissed.

2. AND IT IS FURTHER ORDERED AND DECLARED that the transfers executed by the Plaintiff, referred to in paragraph 8 of the Statement of Claim herein, were a sale and purchase of real property within the meaning of Section 67 of *The Land Titles Act*, R.S.A. 1955, c. 170, and were made on the Lord's day, and are utterly null and void.

registrateur des titres de biens-fonds. Jusqu'à ce qu'on "altère" ces imprimés de cession par de fausses dates et de fausses déclarations sous serment, ils ne valaient rien comme cessions aux mains de l'intimée.

D'après ces faits, le Juge O'Byrne a conclu que le prétendu achat et vente était nul et non avenue en disant: [TRADUCTION] «L'enregistrement des cessions n'a pas pour effet, entre les parties à la présente action, de rendre la convention parfaite», et il a ordonné le rétablissement, dans les titres de toutes les terres en cause, des charges et conditions qui leur étaient applicables immédiatement avant l'enregistrement des cessions concernant lesdites terres. Il a également ordonné que le greffier de la Cour établisse le compte des recettes et déboursés à l'égard de la période pendant laquelle l'intimée a exploité les terres après en avoir acquis le titre. Il a également réglé d'autres points dans la minute du jugement du 28 avril 1970, qui se lit ainsi:

[TRADUCTION]

JUGEMENT

LA PRÉSENTE ACTION étant venue à audition devant cette honorable Cour à la session tenue au palais de justice, à Rivière La Paix, province de l'Alberta, pour les procès sans jury, en présence du procureur de la demanderesse et de celui de l'intimée, après avoir entendu la preuve soumise et les plaidoiries des procureurs, il a plu à la Cour d'ordonner que soit différé le jugement sur cette action, et l'action venant ce jour à jugement, soit le 23 janvier 1970;

ET LA DEMANDERESSE AYANT DEMANDÉ l'autorisation de soumettre un supplément de preuve;

1. IL EST PAR LES PRÉSENTES ORDONNÉ que la requête de la demanderesse pour autorisation de soumettre un supplément de preuve soit rejetée et elle est par les présentes rejetée;

2. IL EST DE PLUS ORDONNÉ ET DÉCLARÉ que les cessions signées par la demanderesse et mentionnées au paragraphe 8 de la déclaration sont un achat et vente d'immeuble au sens de l'article 67 de *The Land Titles Act*, R.S.A. 1955, c. 170, et ont été passées le dimanche et sont absolument nulles et non avenues.

3. AND IT IS FURTHER ORDERED AND ADJUDGED that the registration of the said transfers does not have the effect of perfecting the transaction.

4. AND IT IS FURTHER ORDERED AND DIRECTED that the Registrar of the North Alberta Land Registration District do cancel the registration of the said transfers, being transfers numbered 5334 O.Y., 5335 O.Y. and 5336 O.Y., and the discharge of mortgage registered as number 48520Y, and that the titles to the lands referred to in the said transfers and the said discharge be restored to their respective plight and condition as at the time the said transfers and discharge were registered, which is to say, that the titles to the said lands, namely:

- (1) The North East quarter of Section Nineteen (19), Township Seventy-Nine (79), Range Twenty-One (21), West of the Fifth Meridian, Province of Alberta;
- (2) The North West quarter of Section Nineteen (19), Township Seventy-Nine (79), Range Twenty-One (21), West of the Fifth Meridian, Province of Alberta;
- (3) The South West quarter of Section Thirty-five (35), Township Seventy-Nine (79), Range Twenty-Two (22), West of the Fifth Meridian, Province of Alberta;
- (4) Lot (A) containing four and forty five hundredths (4.45) acres more or less, in Block Five (5), in the Townsite of Jean Cote, aforesaid, as shown on subdivision Plan 2042 K.S. (S.W. 1-80-22-W.5). Reserving unto her majesty all mines and minerals and the right to work the same;
- (5) Lots Five (5) and Six (6), in Block Five (5), in the Townsite of Jean Cote, aforesaid, as shown on Subdivision Plan 2042 K.S. (S.W. 1-80-22-W.5). Reserving unto her majesty all mines and minerals and the right to work the same.

be in the name of Lucie Neider, and subject to a first mortgage in favour of Carda of Peace River District Limited (Carda De Riviere La Paix Limitee), successor to the mortgagee named in the said Mortgage, La Caisse d'Etablissement de Riviere-la-Paix Ltee.

5. AND IT IS FURTHER ORDERED AND ADJUDGED that the Defendant deliver up possession of the following lands and premises, viz.:

- (1) The North East quarter of Section Nineteen (19), Township Seventy-Nine (79), Range

3. IL EST DE PLUS ORDONNÉ ET DÉCIDÉ que l'enregistrement desdites cessions n'a pas pour effet de rendre la convention parfaite.

4. IL EST DE PLUS ORDONNÉ ET ENJOINT au registrateur du bureau des titres de biens-fonds du nord de l'Alberta de rayer l'enregistrement desdites cessions, soit les cessions n^{os} 5334 O.Y., 5335 O.Y., et 5336 O.Y., ainsi que l'enregistrement de la mainlevée d'hypothèque enregistrée sous le n^o 48520Y, et de rétablir dans les titres des terres désignées dans lesdites cessions et ladite mainlevée les charges et conditions à eux applicables au moment de l'enregistrement desdites cessions et de ladite mainlevée, c'est-à-dire, de faire en sorte que les titres des biens-fonds suivants, savoir:

- (1) Le quart nord-est de la section numéro dix-neuf (19), canton numéro soixante-dix-neuf (79), rang vingt et un (21), à l'ouest du cinquième méridien, province de l'Alberta;
- (2) Le quart nord-ouest de la section numéro dix-neuf (19), canton numéro soixante-dix-neuf (79), rang vingt et un (21), à l'ouest du cinquième méridien, province de l'Alberta;
- (3) Le quart sud-ouest de la section numéro trente-cinq (35), canton numéro soixante-dix-neuf (79), rang vingt-deux (22), à l'ouest du cinquième méridien, province de l'Alberta;
- (4) Le lot (A), mesurant quatre acres et quarante-cinq centièmes, plus ou moins, dans le bloc numéro cinq (5), dans le village de Jean Côté susdit, montré au plan de subdivision numéro 2042 K.S. (S.-o. 1-80-22-0.5), réservant à Sa Majesté toutes mines et minéraux et le droit de les exploiter;
- (5) Les lots numéros cinq (5) et six (6), dans le bloc numéro cinq (5), dans le village de Jean Côté susdit, montrés au plan de subdivision numéro 2042 K.S. (S.-o. 1-80-22-0.5), réservant à Sa Majesté toutes mines et minéraux et le droit de les exploiter.

soient inscrits au nom de Lucie Neider et grevés d'une première hypothèque en faveur de Carda of Peace River District Limited (Carda de Rivière-La-Paix Limitée), cessionnaire de la Caisse d'établissement de Rivière-La-Paix Ltée, créancière hypothécaire nommée audit acte d'hypothèque.

5. IL EST DE PLUS ORDONNÉ ET DÉCIDÉ que la défenderesse remette la possession des immeubles suivants, savoir:

- (1) Le quart nord-est de la section numéro dix-neuf (19), canton numéro soixante-dix-neuf

Twenty-One (21), West of the Fifth Meridian, Province of Alberta;

(2) The North West quarter of Section Nineteen (19), Township Seventy-Nine (79), Range Twenty-One (21), West of the Fifth Meridian, Province of Alberta;

(3) The South West quarter of Section Thirty-five (35), Township Seventy-Nine (79), Range Twenty-Two (22), West of the Fifth Meridian, Province of Alberta;

unto the Plaintiff.

6. AND IT IS FURTHER ORDERED, ADJUDGED AND DIRECTED that the Clerk of this Honourable Court take an accounting relating to the income and expenditure during the period that the Defendant has carried out farming operations on the said lands.

7. AND IT IS FURTHER ORDERED, ADJUDGED AND DECLARED that the Defendant acted reasonably and properly in ploughing under the alsike clover crop on the said lands.

8. AND IT IS FURTHER ORDERED that should an issue arise in the accounting aforesaid, such issue may be referred to the Honourable Mr. Justice M.B. O'Byrne for determination.

9. AND IT IS FURTHER ORDERED, DECLARED AND DIRECTED that, should the Defendant so require, the registration of the chattel mortgage granted by the Plaintiff to the Defendant is to be restored in the Central Registry for the Province of Alberta to reflect the plight and condition of the said chattel mortgage immediately prior to the registration of the discharge of the aforesaid chattel mortgage.

10. AND IT IS FURTHER ORDERED AND ADJUDGED that the Defendant is entitled to the costs of the Plaintiff's application to adduce further evidence.

11. AND IT IS FURTHER ORDERED AND ADJUDGED that the Plaintiff shall have costs of the action on Column 5 including Examinations for Discovery, any limiting Rule not to apply.

The respondent appealed to the Appellate Division which held that the transaction giving rise to the signing of the transfers in blank as aforesaid, having taken place on a Sunday, the whole transaction was unlawful as being contrary to the provisions of s. 4 of the *Lord's Day Act*,

(79), rang vingt et un (21), à l'ouest du cinquième méridien, province de l'Alberta;

(2) Le quart nord-ouest de la section numéro dix-neuf (19), canton numéro soixante-dix-neuf (79), rang vingt et un (21), à l'ouest du cinquième méridien, province de l'Alberta;

(3) Le quart sud-ouest de la section numéro trente-cinq (35), canton numéro soixante-dix-neuf (79), rang vingt-deux (22), à l'ouest du cinquième méridien, province de l'Alberta;

à la demanderesse.

6. IL EST DE PLUS ORDONNÉ, DÉCIDÉ ET PRESCRIT que le greffier de cette honorable Cour établisse un compte des revenus et dépenses afférents à la période pendant laquelle la défenderesse a cultivé lesdites terres.

7. IL EST DE PLUS ORDONNÉ, DÉCIDÉ ET DÉCLARÉ que la défenderesse a agi d'une manière juste et raisonnable en labourant la récolte de trèfle hybride poussant sur ces terres.

8. IL EST DE PLUS ORDONNÉ que s'il s'élève quelque difficulté dans le compte ci-dessus mentionné, telle difficulté pourra être déférée à l'honorable Juge M. B. O'Byrne, pour décision;

9. IL EST DE PLUS ORDONNÉ, DÉCIDÉ ET PRESCRIT que, si la défenderesse l'exige, l'enregistrement du nantissement consenti par la demanderesse à la défenderesse soit rétabli au Dépôt central des registres de la province de l'Alberta, de façon à refléter les charges et conditions qui étaient afférentes audit nantissement immédiatement avant l'enregistrement de la mainlevée de celui-ci.

10. IL EST DE PLUS ORDONNÉ ET DÉCIDÉ que la défenderesse a droit aux dépens de la requête de la demanderesse pour autorisation de soumettre un supplément de preuve.

11. ET IL EST DE PLUS ORDONNÉ ET DÉCIDÉ que la demanderesse aura droit aux dépens de l'action, d'après la colonne n° 5, y compris ceux des interrogatoires préalables, sans appliquer aucune règle en diminution.

L'intimée a interjeté appel à la Chambre d'appel et celle-ci a conclu que, vu que la convention qui avait amené la signature en blanc des cessions, comme susdit, avait eu lieu le dimanche, toute la convention était illégale parce que contraire à l'art. 4 de la *Loi sur le dimanche*,

R.S.C. 1952, c. 171, and the parties being *in pari delicto* the appellant could not succeed.

That the sale and transfers were null and void as being contrary to s. 67 of *The Land Titles Act*, *supra*, is beyond question. However, the respondent claims the right to retain title to the lands in question under the agreement which it says was made with appellant. In its statement of defence it alleged:

4. The defendant says that the plaintiff was well aware of the nature and content of the documents signed by her, referred to in paragraph 8A of the Statement of Claim (the transfers in question here) and that they were freely and voluntarily executed by her, and denies that the plaintiff was labouring under any mistake of fact.

But the agreement under which the transfer forms were signed by the appellant, having been entered into on a Sunday, was illegal and unenforceable being contrary to s. 4 of the *Lord's Day Act*, *supra*. The transaction in question came squarely within said s. 4 because respondent was in the real estate and loan business, and in what it did on December 18, 1966, it was carrying out its ordinary business in realizing on an overdue security. Respondent cannot rely on its own illegal agreement even though appellant was a party thereto to hold the titles it acquired by registering what were in reality false documents.

I would, accordingly, allow the appeal and restore the judgment of O'Byrne J. with costs here and in the Appellate Division.

Appeal allowed with costs.

Solicitor for the plaintiff, appellant: H. C. Sisson, Peace River.

Solicitors for the defendant, respondent: McCuaig, McCuaig, Desrochers, Beckingham & McDonald, Edmonton.

S.R.C. 1952, c. 171, et que, les parties étant *in pari delicto*, l'appelante ne pouvait avoir gain de cause.

Que la vente et les cessions soient nulles et non avenues parce que contraires à l'art. 67 du *Land Titles Act*, précité, est incontestable. Toutefois, l'intimée réclame le droit de garder la propriété des biens-fonds faisant l'objet de la convention qu'elle dit avoir passée avec l'appelante. Dans sa défense, l'intimée allègue:

[TRADUCTION] 4. La défenderesse affirme que la demanderesse connaissait très bien la nature et le contenu des documents qu'elle a signés et auxquels elle renvoie dans le paragraphe 8A de la déclaration (les cessions en cause ici), et que cette dernière les a signés librement et volontairement, et la défenderesse nie que la demanderesse ait agi sous l'influence de quelque erreur de fait.

Cependant, comme la convention en vertu de laquelle l'appelante a signé les imprimés de cession est intervenue le dimanche, elle est nulle et non exécutoire parce que contraire à l'art. 4 de la *Loi sur le dimanche*, précitée. La convention en cause tombe carrément sous l'application dudit art. 4 parce que l'intimée était engagée dans le commerce d'immeubles et de prêts et que, par ses opérations du 18 décembre 1966, elle exerçait son commerce ordinaire en réalisant une créance garantie et en souffrance. L'intimée ne peut invoquer la convention illégale qu'elle a elle-même faite, même si l'appelante en est l'une des parties, pour retenir la propriété acquise par l'enregistrement de ce qui se trouvait être en fait de faux documents.

En conséquence, je suis d'avis d'accueillir le pourvoi et de rétablir le jugement du Juge O'Byrne, avec dépens en cette Cour et en Chambre d'appel.

Appel accueilli avec dépens.

Procureurs de la demanderesse, appelante: H. C. Sisson, Peace River.

Procureurs de la défenderesse, intimée: McCuaig, McCuaig, Desrochers, Beckingham & McDonald, Edmonton.