

Dame Mariette Denis Cossette, Dame Lisette Denis Labrie, Welley Denis, Jeannot Denis and Adjutor Denis *Appellants*;

and

Yves Germain, Victor Germain, Isabelle Dynes Bigaouette, Lucien Dynes, Marcel Cloutier, Juliette Dynes and the Attorney General of the Province of Quebec *Respondents*;

and

The Registrar for the Registration Division of Quebec *Mis en cause*.

File No.: 15494.

1981: February 9, 10; 1982: May 31.

Present: Dickson, Beetz, Estey, McIntyre and Chouinard JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR QUEBEC

Civil law — Sale of immoveables — Pupils' property purchased by tutrix through interposed party — Subsequent sale to bona fide third party purchasers — Expropriation — Chain of title defective — Apparent defect — Defect can be opposed to third party — Judgment authorizing confirmation of voidable deeds — Confirmation unlawful — Sales and judgment annulled — Civil Code, arts. 269, 290, 307, 1008, 1214, 1235, 1484, 1918, 1920, 1921 — Code of Civil Procedure, arts. 774 (former), 792 (former), 1355 (former), 1066v (former) — Quebec Railway Act, R.S.Q. 1941, c. 291, s. 91 — Roads Act, R.S.Q. 1941, c. 141, s. 104.

Civil law — Tutorship — Pupils' property purchased by tutrix through interposed party — Remarriage of tutrix — Tutorship ceases — De facto tutor subject to same incapacities as de jure tutor — Civil Code, arts. 283 (former), 290, 1484.

Civil law — Conveyance — Consent by reason of violence and threats not established — Reverential fear — Civil Code, art. 997.

Civil procedure — Direct action in nullity — Judgment authorizing confirmation of voidable deeds — Confirmation unlawful — Judgment of voluntary jurisdiction — Res judicata — Deadline for bringing action — Code of Civil Procedure, arts. 2, 26, 482, 483 — Civil Code, arts. 2242, 2243.

Dame Mariette Denis Cossette, Dame Lisette Denis Labrie, Welley Denis, Jeannot Denis et Adjutor Denis *Appelants*;

a et

Yves Germain, Victor Germain, Isabelle Dynes Bigaouette, Lucien Dynes, Marcel Cloutier, Juliette Dynes et le procureur général de la province de Québec *Intimés*;

et

Le registrateur de la division d'enregistrement de Québec *Mis en cause*.

N° du greffe: 15494.

1981: 9, 10 février; 1982: 31 mai.

d Présents: Les juges Dickson, Beetz, Estey, McIntyre et Chouinard.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DU QUÉBEC

Droit civil — Vente d'immeubles — Acquisition par tutrice des biens des pupilles par personne interposée — Vente subséquente à des tiers acquéreurs de bonne foi — Expropriation — Chaîne des titres viciée — Vice apparent — Vice opposable aux tiers — Jugement autorisant la confirmation d'actes annulables — Confirmation illégale — Ventes et jugement annulés — Code civil, art. 269, 290, 307, 1008, 1214, 1235, 1484, 1918, 1920, 1921 — Code de procédure civile, art. 774 (ancien), 792 (ancien), 1355 (ancien), 1066v (ancien) — Loi des chemins de fer de Québec, S.R.Q. 1941, chap. 291, art. 91 — Loi de la voirie, S.R.Q. 1941, chap. 141, art. 104.

Droit civil — Tutelle — Acquisition par tutrice des biens des pupilles par personne interposée — Remariage de la tutrice — Cessation de la tutelle — Tuteur de fait sujet aux mêmes incapacités que le tuteur de droit — Code civil, art. 283 (ancien), 290, 1484.

Droit civil — Cession — Consentement sous l'effet de la violence et de la crainte non établi — Crainte révérencielle — Code civil, art. 997.

Procédure civile — Action directe en nullité — Jugement autorisant la confirmation d'actes annulables — Confirmation illégale — Jugement de juridiction gracieuse — Chose jugée — Délai pour intenter l'action — Code de procédure civile, art. 2, 26, 482, 483 — Code civil, art. 2242, 2243.

On August 27, 1947, respondent Isabelle Dynes Bigaouette, authorized by a judgment of the Superior Court, (the *Boulangier judgment*), sold to her mother by mutual consent, on her own behalf and in her capacity as tutor to her minor children (appellants), immoveables in which she owned an undivided one-third share and her children an undivided two-thirds share. Two months later respondent remarried, and on February 2, 1948, her mother conveyed the immoveables back to her by a deed of gift *inter vivos*. In 1956, these immoveables were sold to respondents Germain and expropriated in part by the province on three occasions. The infringement of art. 1484 C.C. was discovered at the time of the first expropriation. In order to correct the defect, respondent Isabelle Dynes Bigaouette, appellant Mariette Denis Cossette (by then of legal age) and a tutor *ad hoc*, duly authorized by a judgment of the Superior Court (the *Joli-Cœur judgment*), intervened in the deed of transfer and conveyed to Her Majesty all their rights, titles and interests in the expropriated land. However, they refused to intervene in the second and third expropriations, and respondents Germain signed by themselves the deeds of sale and discharge.

The Superior Court and the Court of Appeal dismissed appellants' direct action in nullity. Hence their appeal to this Court, to annul the *Joli-Cœur judgment*, the sale of August 27, 1947, and the gift of February 2, 1948; as to the deeds that followed, they asked only that the Court annul these documents as to the undivided two-thirds of the immoveables owned by them. They further asked for their share of the expropriation indemnity and to be declared owners of the undivided two-thirds of the residue of the immoveables.

Held: The appeal should be allowed, but in part only as to appellant Mariette Denis Cossette.

(1) Cessation of tutorship: The incapacities imposed on a tutor regarding purchasing the property of his pupil must continue when, although deprived of his function, he in fact assumed the tutorship and indefinitely prolonged his administration as the result of an error, his ignorance of the law or for some other reason. In the case at bar, appellants' mother ceased to be their tutrix *de jure* at the time of her remarriage (art. 283 C.C., former), but since she in fact continued to act as their tutrix, the prohibition of arts. 290 and 1484 C.C. should be applied to her.

(2) Defective acquisition by tutrix: There was no doubt here as to the infringement of art. 1484 C.C. This was not a sale by judicial authority, since the procedure prescribed in art. 1355 C.C.P. (in effect at the time) was not followed; the sale authorized by the *Boulangier judgment* was a sale by mutual consent, not at auction,

Le 27 août 1947, l'intimée Isabelle Dynes Bigaouette, autorisée par un jugement de la Cour supérieure (*jugement Boulangier*), a vendu de gré à gré à sa mère, tant en son nom personnel qu'en sa qualité de tutrice à ses enfants mineurs (les appelants), des immeubles dont elle était propriétaire pour le tiers indivis et ses enfants pour le deux tiers indivis. Deux mois plus tard l'intimée se remariait et, le 2 février 1948, sa mère lui rétrocédait les immeubles par un acte de donation entre vifs. Ces immeubles furent vendus en 1956 aux intimés Germain et expropriés en partie par la province en trois occasions. Lors de la première expropriation, la contravention à l'art. 1484 C.c. est décelée. Pour corriger le vice, l'intimée Isabelle Dynes Bigaouette, l'appelante Mariette Denis Cossette (devenue majeure) et un tuteur *ad hoc* dûment autorisé par un jugement de la Cour supérieure (*jugement Joli-Cœur*) interviennent à l'acte de transfert et cèdent à Sa Majesté tous leurs droits, titres et intérêts dans les terrains expropriés. Cependant, lors de la deuxième et de la troisième expropriations, ils refusent d'intervenir et les intimés Germain signent seuls les actes de quittance-vente.

La Cour supérieure et la Cour d'appel ont rejeté l'action directe en nullité des appelants. D'où leur pourvoi devant cette Cour pour faire annuler le *jugement Joli-Cœur*, la vente du 27 août 1947 et la donation du 2 février 1948; quant aux actes qui suivent, ils n'en demandent l'annulation que quant aux deux tiers indivis des immeubles leur appartenant. Ils demandent également leur part des indemnités d'expropriation et d'être déclarés propriétaires des deux tiers indivis du résidu des immeubles.

Arrêt: Le pourvoi est accueilli mais, quant à l'appelante Mariette Denis Cossette, en partie seulement.

1) Cessation de la tutelle: Les incapacités dont souffre un tuteur relativement à l'acquisition des biens de son pupille doivent continuer lorsque, privé de sa charge, il assume effectivement la tutelle et prolonge indéfiniment son administration par suite d'une erreur, de son ignorance de la loi ou pour toute autre cause. En l'espèce, la mère des appelants a cessé d'être leur tutrice de droit au moment de son mariage (art. 283 C.c. ancien) mais, puisque celle-ci a de fait continué d'agir comme leur tutrice, il faut lui appliquer la prohibition des art. 290 et 1484 C.c.

2) Irrégularité de l'acquisition par la tutrice: La violation de l'art. 1484 C.c. ne fait ici aucun doute. Il ne s'agissait pas d'une vente par autorité judiciaire puisque la procédure prescrite à l'art. 1355 C.p.c. (en vigueur à l'époque) n'a pas été suivie: la vente autorisée par le *jugement Boulangier* était une vente de gré à gré, non

and the minors were not represented by a tutor *ad hoc*. This judgment therefore did not have the effect of correcting the defective titles. Accordingly, the sale by the tutrix to her mother and the latter's gift to her daughter were irremediably vitiated and are annulled.

(3) Whether defects can be opposed to third parties: The nullity of the purchase could also be opposed to *bona fide* third party purchasers. The rule is that no one can transfer to another any greater right to a thing than he has himself. If a title is vitiated by some cause which renders it voidable, it can only be transferred subject to that defect, and if voiding is requested, it will be effective even against a *bona fide* third party purchaser. When the legislator wished to make an exception to the rule in order to protect third parties, he did so expressly. Moreover, the defect in title was an apparent one, readily ascertainable at the registry office. In not having a title search conducted, respondents Germain agreed to run a risk. They must bear the consequences of it. The defect could be opposed to the Attorney General also, but as his title was no longer disputed appellants were correct in claiming from him the expropriation indemnity to which they were entitled.

(4) Whether Joli-Cœur judgment defective: It was not possible to validly confirm an act affected by a prohibition which was still continuing at the time of the confirmation. The *Civil Code* itself provides for confirmation of the acts of a minor only during majority. Accordingly, the *Joli-Cœur judgment*, which authorized the confirmation of voidable acts during minority, was vitiated on its face because it authorized what the law prohibited. The judgment could not be based on s. 91 of the *Quebec Railway Act*, because that section in no way empowered a judge of the Superior Court to authorize a tutor, in his capacity as tutor, to convey his rights to the Minister of Roads without consideration. In view of the apparent defect which it contained, the direct action in nullity brought by appellants was justified and, since there was no *res judicata* on a judgment of voluntary jurisdiction, the strict deadlines of art. 484 C.C.P. did not have to be observed. Rather, it was the prescription deadlines which were appropriate, namely the thirty-year prescription (arts. 2242 and 2243 C.C.). The *Joli-Cœur judgment* should therefore be annulled.

(5) The case of appellant Mariette Denis Cossette: The allegations of appellant that her intervention in the deed of transfer should be annulled are dismissed. Clear evidence was necessary to annul on grounds of fear and violence a conveyance made in a private and a notarial deed. However, she retained her rights to the two other expropriation indemnities and her rights in the residue of the immoveables.

aux enchères, et les mineurs n'étaient pas représentés par un tuteur *ad hoc*. Ce jugement n'a donc pas eu pour effet de régulariser les titres. Par conséquent, la vente de la tutrice à sa mère et la donation de celle-ci à sa fille sont irrémédiablement viciées et sont annulées.

3) Opposabilité des vices aux tiers: La nullité de l'acquisition est également opposable aux tiers acquéreurs de bonne foi. Le principe est qu'on ne peut transmettre à autrui plus de droit à une chose qu'on n'en a soi-même. Si le titre est vicié pour une cause qui le rend annulable, il ne peut être cédé que sujet à ce vice et son annulation, une fois demandée, se réfléchit contre le tiers acquéreur même de bonne foi. Lorsque le législateur veut faire exception au principe pour protéger les tiers, il le fait expressément. De plus, le vice des titres était un vice apparent, facilement décelable au bureau d'enregistrement. Les intimés Germain, en ne faisant pas procéder à un examen des titres, ont accepté de courir un risque. Ils doivent en supporter les conséquences. Quant au Procureur général, le vice lui est également opposable mais, son titre n'étant plus contesté, les appelants sont bien fondés à lui réclamer l'indemnité d'expropriation à laquelle ils ont droit.

4) Irrégularité du jugement Joli-Cœur: On ne peut valablement confirmer un acte frappé par un empêchement qui dure toujours au moment de la confirmation. Le *Code civil* lui-même ne prévoit la confirmation des actes du mineur que pendant sa majorité. Par conséquent, le *jugement Joli-Cœur*, qui autorise la confirmation des actes annulables durant la minorité, est vicié à sa lecture même parce qu'il permet ce que la loi interdit. Le jugement ne peut être fondé sur l'art. 91 de la *Loi des chemins de fer de Québec* car cet article ne donne en aucune façon à un juge de la Cour supérieure le pouvoir d'autoriser un tuteur es-qualité à céder sans considération ses droits au ministre de la Voirie. Vu l'irrégularité apparente qu'il comporte, l'action directe en nullité prise par les appelants est justifiée et, puisqu'il n'y a pas de chose jugée pour un jugement de juridiction gracieuse, les délais de rigueur de l'art. 484 C.p.c. n'ont pas à être observés. Ce sont plutôt les délais de la prescription qu'il convient d'appliquer, en l'espèce la prescription trentenaire (art. 2242, 2243 C.c.). Le *jugement Joli-Cœur* doit donc être annulé.

5) Cas de l'appelante Mariette Denis Cossette: Les allégations de l'appelante visant l'annulation de son intervention à l'acte de transfert sont rejetées. Une preuve claire est requise pour faire annuler, à cause de violence et de crainte, une cession promise par un écrit et constatée par un acte notarié. Elle conserve cependant ses droits aux deux autres indemnités d'expropriation ainsi que ses droits dans le résidu des immeubles.

Sub nom. Legault v. Carignan, [1964] S.C.R. vi, No. 9740, March 23, 1964, affirming *Carignan v. Boutaric*, [1963] Que. Q.B. 222, applied; *McGregor v. Canada Investment and Agency Co.*, (1890) M.L.R. 6 S.C. 196; *Lefebvre v. Goyette* (1892), 2 C.S. 203; *Davis v. Kerr* (1890), 17 S.C.R. 235, considered; *Meloche v. Simpson* (1899), 29 S.C.R. 375; *Groulx v. Bricault* (1921), 63 S.C.R. 32; *Darling v. Bricault* (1924), 37 Que. K.B. 388; *Morin v. Vallée* (1939), 68 Que. K.B. 194; *Roberge v. Bergeron* (1939), 69 Que. K.B. 532; *Normandin v. Les Religieuses Carmélites d'Hochelaga* (1883), 3 D.C.A. 329; *Lafleur v. Donegani* (1849), 12 R.J.R.Q. 70; *Lighthall v. Craig*, (1884) M.L.R. 1 Q.B. 275; *Méthé v. Gervais* (1924), 38 Que. K.B. 28; *Payette v. Baird* (1940), 78 C.S. 371; *Ménard v. Roy* (1921), 32 Que. K.B. 350; *Lamarche v. Bourbeau* (1921), 27 R. de J. 481; *Rose v. Pinsonneault* (1927), 65 C.S. 287; *Samson v. Samson* (1896), 9 C.S. 386; *Little v. Reaycraft* (1917), 24 R.L. n.s. 8; *Morin v. Mercier* (1899), 16 C.S. 35; *Banque d'épargne de la cité et du district de Montréal v. Viau*, [1976] C.S. 901; *Carpenter v. Déry* (1877), 5 Q.L.R. 311; *Latulippe v. Grenier* (1898), 13 C.S. 157; *Gervais v. Charbonneau et Rousseau* (1910), 38 C.S. 330; *Ouellet v. Rochette* (1883), 9 Q.L.R. 289; *Bossé et Roy v. Laplante*, Que. C.A., No. 9494, March 25, 1974; *Kellond v. Reed* (1874), 18 L.C.J. 309; *Ritchot v. Cardinal* (1893), 3 Que. Q.B. 55; *Stather v. Bennett* (1912), 22 Que. K.B. 290; *Hyde v. Mount* (1905), 28 C.S. 385, referred to.

APPEAL from a judgment of the Court of Appeal of Quebec, [1978] C.A. 539, which affirmed a judgment of the Superior Court, [1976] C.S. 195*. Appeal allowed, but in part only as to appellant Mariette Denis Cossette.

Jacques Croteau, Jacques Flynn, Q.C., and *Claude Ouellet*, for the appellants.

Jacques Larochelle, for the respondents Germain.

Pierre Jolin, for the respondent the Attorney General of the Province of Quebec.

English version of the judgment of the Court delivered by

* Judgment summarized.

Jurisprudence: arrêt appliqué: *Sub nom. Legault c. Carignan*, [1964] R.C.S. vi, n° 9740, 23 mars 1964 confirmant *Carignan c. Boutaric*, [1963] B.R. 222; arrêts examinés: *McGregor v. Canada Investment and Agency Co.*, (1890) M.L.R. 6 S.C. 196; *Lefebvre c. Goyette* (1892), 2 C.S. 203; *Davis c. Kerr* (1890), 17 R.C.S. 235; arrêts mentionnés: *Meloche c. Simpson* (1899), 29 R.C.S. 375; *Groulx c. Bricault* (1921), 63 R.C.S. 32; *Darling c. Bricault* (1924), 37 B.R. 388; *Morin c. Vallée* (1939), 68 B.R. 194; *Roberge c. Bergeron* (1939), 69 B.R. 532; *Normandin c. Les Religieuses Carmélites d'Hochelaga* (1883), 3 D.C.A. 329; *Lafleur c. Donegani* (1849), 12 R.J.R.Q. 70; *Lighthall c. Craig*, (1884) M.L.R. 1 Q.B. 275; *Méthé c. Gervais* (1924), 38 B.R. 28; *Payette c. Baird* (1940), 78 C.S. 371; *Ménard c. Roy* (1921), 32 B.R. 350; *Lamarche c. Bourbeau* (1921), 27 R. de J. 481; *Rose c. Pinsonneault* (1927), 65 C.S. 287; *Samson c. Samson* (1896), 9 C.S. 386; *Little c. Reaycraft* (1917), 24 R.L. n.s. 8; *Morin c. Mercier* (1899), 16 C.S. 35; *Banque d'épargne de la cité et du district de Montréal c. Viau*, [1976] C.S. 901; *Carpenter c. Déry* (1877), 5 Q.L.R. 311; *Latulippe c. Grenier* (1898), 13 C.S. 157; *Gervais c. Charbonneau et Rousseau* (1910), 38 C.S. 330; *Ouellet c. Rochette* (1883), 9 Q.L.R. 289; *Bossé et Roy c. Laplante*, C.A. Qué., n° 9494, 25 mars 1974; *Kellond c. Reed* (1874), 18 L.C.J. 309; *Ritchot c. Cardinal* (1893), 3 B.R. 55; *Stather c. Bennett* (1912), 22 B.R. 290; *Hyde c. Mount* (1905), 28 C.S. 385.

POURVOI à l'encontre d'un arrêt de la Cour d'appel du Québec, [1978] C.A. 539, qui a confirmé un jugement de la Cour supérieure, [1976] C.S. 195*. Pourvoi accueilli mais, quant à l'appellante Mariette Denis Cossette, en partie seulement.

Jacques Croteau, Jacques Flynn, c.r., et *Claude Ouellet*, pour les appelants.

Jacques Larochelle, pour les intimés Germain.

Pierre Jolin, pour l'intimé le procureur général de la province de Québec.

Le jugement de la Cour a été rendu par

* Résumé du jugement.

BEETZ J. —

I—Chronology of facts and proceedings

The events leading up to this complicated case date back to 1944.

On December 23 of that year, Henri Denis died intestate. He was the father of appellants, then aged between six years and one month old, and the husband common as to property of their mother, respondent Isabelle Dynes Bigaouette. His succession contained immoveables which, for the moment, can simply be described as lot 29 of the official cadastre for the parish of Ancienne Lorette, and lots 88 and 89 of the official cadastre for the parish of Ste-Foy.

These are the immoveables which are at issue.

Respondent Isabelle Dynes Bigaouette renounced her share in the community of property and became heir to her husband's succession.

By a judgment dated January 8, 1945, Isabelle Dynes was appointed tutrix of her minor children and authorized to accept the succession of their father on their behalf. Respondent Lucien Dynes, her brother, was appointed subrogate-tutor. The immoveables at issue thus became the property of appellants as to an undivided two-thirds share, and of their mother and tutrix, as to an undivided one-third.

On August 21, 1947, a judgment of the Superior Court by J. O. Boulanger J. (the "*Boulanger judgment*") authorized the tutrix to sell by mutual consent her pupils' share in the immoveables, along with her own, for the total amount of \$3,500 cash. This judgment was apparently rendered pursuant to arts. 1357 *et seq.* of the *Code of Civil Procedure* then in effect.

On August 27, 1947, the tutrix, assisted by the subrogate-tutor and acting in that capacity and on her own behalf, sold the immoveables to her mother Sarah Dynes Leclerc for the sum of \$3,500 cash.

On October 25, 1947, Isabelle Dynes married John Bigaouette.

On February 2, 1948, Sarah Dynes Leclerc made a gift *inter vivos* of the immoveables to her daughter Isabelle Dynes Bigaouette.

LE JUGE BEETZ—

I—Chronologie des faits et des procédures

Les événements qui ont donné lieu à cette affaire compliquée remontent à 1944.

Le 23 décembre de cette année-là, Henri Denis meurt intestat. Il est le père des appelants, alors âgés de six ans à un mois, et l'époux commun en biens de leur mère, l'intimée Isabelle Dynes Bigaouette. Sa succession comprend des immeubles que, pour l'instant, il suffira de décrire comme le lot 29 du cadastre officiel pour la paroisse de l'Ancienne Lorette, et les lots 88 et 89 du cadastre officiel pour la paroisse de Ste-Foy.

Ce sont ces immeubles qui font l'objet du litige.

L'intimée Isabelle Dynes Bigaouette renonce à sa part dans la communauté de biens et se porte héritière de la succession de son mari.

Par un jugement en date du 8 janvier 1945, Isabelle Dynes est nommée tutrice à ses enfants mineurs et autorisée à accepter pour eux la succession de leur père. L'intimé Lucien Dynes, son frère, est nommé subrogé tuteur. Les immeubles en litige deviennent donc la propriété des appelants pour les deux tiers indivis, et de leur mère et tutrice, pour le tiers indivis.

Le 21 août 1947, un jugement de la Cour supérieure rendu par le juge J. O. Boulanger, (le "*jugement Boulanger*") autorise la tutrice à vendre de gré à gré la part de ses pupilles dans les immeubles, en même temps que la sienne, pour le prix global de \$3,500 comptant. Ce jugement est apparemment rendu en vertu des art. 1357 *et suiv.* du *Code de procédure civile* alors en vigueur.

Le 27 août 1947, la tutrice, assistée du subrogé tuteur et agissant tant *ès-qualité* qu'en son nom personnel, vend les immeubles à sa mère Sarah Dynes Leclerc pour la somme de \$3,500 comptant.

Le 25 octobre 1947, Isabelle Dynes épouse John Bigaouette.

Le 2 février 1948, Sarah Dynes Leclerc fait donation entre vifs des immeubles à sa fille Isabelle Dynes Bigaouette.

The sale of August 27, 1947, and the gift of February 2, 1948 were registered concurrently on February 5, 1948, as Nos. 321715 and 321716, by the same notary before whom the two contracts were made.

On April 15, 1953, Isabelle Dynes Bigaouette, assisted by her husband, sold a part of lot 29 to Onésime Philippe Brousseau for the sum of \$4,550. This part of the immoveables is not in issue in the proceedings at bar.

On March 7, 1956, Isabelle Dynes Bigaouette, assisted by her husband, sold the residue of the immoveables to respondents Yves and Victor Germain. The land in question was an area of some 1,216,626 square feet. The price was \$13,500, \$6,000 of which was paid in cash. The balance was paid subsequently.

On May 17, 1957, the Minister of Roads of the Province of Quebec expropriated part of lots 88 and 89, an area of some 671,849 square feet, by a notice of expropriation filed and registered in accordance with art. 1066v of the *Code of Civil Procedure* in effect at the time.

Mr. André Cossette, notary, examining titles on behalf of the government, found that the titles of the Germaines were defective on the ground, *inter alia*, that a tutor cannot, under art. 1484 of the *Civil Code*, become the buyer of the immoveables of those over whom he is appointed, either by himself or by parties interposed.

On April 1, 1960, the *Bou langer judgment* was registered against lots 29, 88 and 89.

On April 23, 1960, Isabelle Dynes Bigaouette requested authorization of a judge of the Superior Court to be allowed, in her capacity as tutrix for the four then still minor children, to convey to the Minister of Roads all their rights, titles and interests in the part of the expropriated immoveables which had belonged to them.

J. Achille Joli-Cœur J. of the Superior Court then requested the appointment of a tutor *ad hoc*, and service of proceedings on Mariette Denis, by then of legal age, on Victor and Yves Germain, and on the Minister of Roads.

La vente du 27 août 1947 et la donation du 2 février 1948 sont enregistrées simultanément le 5 février 1948, sous les nos 321715 et 321716, par le même notaire qui a reçu les deux contrats.

Le 15 avril 1953, Isabelle Dynes Bigaouette, assistée de son mari, vend une partie du lot 29 à Onésime Philippe Brousseau pour la somme de \$4,550. Cette partie des immeubles n'est pas visée par les présentes procédures.

Le 7 mars 1956, Isabelle Dynes Bigaouette, assistée de son mari, vend le résidu des immeubles aux intimés Yves et Victor Germain. Il s'agit d'une superficie d'environ 1,216,626 pieds carrés. Le prix est de \$13,500 dont \$6,000 sont payés comptant. Le solde sera effectivement payé plus tard.

Le 17 mai 1957, le ministre de la Voirie de la province de Québec exproprie une partie des lots 88 et 89, soit une superficie d'environ 671,849 pieds carrés, par un avis d'expropriation déposé et enregistré en conformité de l'art. 1066v du *Code de procédure civile* en vigueur à l'époque.

Le notaire André Cossette, chargé par le Gouvernement d'examiner les titres, constate l'irrégularité de ceux des Germain au motif, entre autres, que le tuteur ne peut, d'après l'art. 1484 du *Code civil*, se rendre acquéreur des immeubles de ceux dont il a la tutelle, ni par lui-même ni par parties interposées.

Le 1^{er} avril 1960, on enregistre le *jugement Bou langer* contre les lots 29, 88 et 89.

Le 23 avril 1960, Isabelle Dynes Bigaouette requiert l'autorisation d'un juge de la Cour supérieure afin qu'il lui soit permis, en sa qualité de tutrice aux quatre enfants encore mineurs, de céder au ministre de la Voirie tous leurs droits, titres et intérêts dans la partie des immeubles expropriés qui leur avaient déjà appartenu.

Le juge J. Achille Joli-Cœur de la Cour supérieure exige alors la nomination d'un tuteur *ad hoc* ainsi que la signification des procédures à Mariette Denis, devenue majeure, à Victor et Yves Germain, ainsi qu'au ministre de la Voirie.

On May 5, 1960 a family council was held, and it recommended appointing respondent Marcel Cloutier as tutor *ad hoc* for the appellants, except for Mariette Denis. The family council also recommended that the tutor *ad hoc* be authorized to convey in his capacity as tutor without consideration all the rights, titles and interests of Lisette, Welley, Jeannot and Adjutor Denis in the expropriated portion to Her Majesty in right of the Province.

The recommendations of the family council were homologated by a judgment of Joli-Cœur J. of the Superior Court (the "*Joli-Cœur judgment*") on May 16, 1960, the principal provision of which is as follows:

[TRANSLATION] WE AUTHORIZE the said MARCEL CLOUTIER, in his capacity as tutor "*ad hoc*" to the aforesaid minor children, to convey without consideration to Her Majesty Queen Elizabeth II, in right of the province of Quebec (Department of Roads), with the concurrence of the applicant, authorized by her husband, and of the said Mariette Denis, now of legal age, all titles, rights and interests of the said minors in the immoveables described above.

On June 17, 1960, respondents Yves and Victor Germain sold the expropriated land to the government for \$20,766.20, which they acknowledged having received. Appellant Mariette Denis, respondent Isabelle Dynes Bigaouette assisted by her husband and respondent Marcel Cloutier, in his capacity as tutor *ad hoc*, intervened in the deed and conveyed to Her Majesty all their rights, titles and interests and those of the minors in the expropriated land.

On October 30, 1961, the Minister of Roads of the Province of Quebec expropriated another portion of lots 88 and 89, an area of approximately 337,100 square feet, by a notice of expropriation filed in accordance with art. 1066v of the *Code of Civil Procedure* in effect at the time and registered against lots 88 and 89, [TRANSLATION] "apparently the property of Yves and Victor Germain".

Like the notary André Cossette in the first expropriation, the notary Jacques Perrin, examining the titles on behalf of the government, found that those of the Germaines were defective, in view of art. 1484 of the *Civil Code*.

Le 5 mai 1960, se tient un conseil de famille qui recommande la nomination de l'intimé Marcel Cloutier comme tuteur *ad hoc* des appelants sauf Mariette Denis. Le conseil de famille recommande également que le tuteur *ad hoc*, soit autorisé à céder ès-qualité sans considération tous les droits, titres et intérêts de Lisette, Welley, Jeannot et Adjutor Denis à Sa Majesté aux droits de la Province dans la partie expropriée.

Les recommandations du conseil de famille sont homologuées par un jugement du juge Joli-Cœur de la Cour supérieure, (le "*jugement Joli-Cœur*") rendu le 16 mai 1960 dont voici le dispositif principal:

AUTORISONS le dit MARCEL CLOUTIER, en sa qualité de tuteur «ad hoc» aux susdits enfants mineurs, à céder sans considération, à Sa Majesté la Reine Elizabeth II, aux droits de la Province de Québec, (Ministère de la Voirie), avec le concours de la requérante autorisée de son époux et de ladite Mariette Denis, devenue majeure, tous les titres, droits et intérêts desdits mineurs dans les immeubles décrits ci-dessus.

Le 17 juin 1960, les intimés Yves et Victor Germain vendent le terrain exproprié au Gouvernement pour le prix de \$20,766.20 qu'ils reconnaissent avoir reçu. L'appelante Mariette Denis, l'intimée Isabelle Dynes Bigaouette assistée de son mari et l'intimé Marcel Cloutier ès-qualité de tuteur *ad hoc* interviennent à l'acte et cèdent purement et simplement à Sa Majesté tous leurs droits, titres et intérêts ainsi que ceux des mineurs dans les terrains expropriés.

Le 30 octobre 1961, le ministre de la Voirie de la province de Québec exproprie une autre partie des lots 88 et 89, soit une superficie d'environ 337,100 pieds carrés par un avis d'expropriation déposé en conformité de l'art. 1066v du *Code de procédure civile* en vigueur à l'époque et enregistré contre les lots 88 et 89 «paraissant être la propriété de Yves et Victor Germain».

Comme le notaire André Cossette lors de la première expropriation, le notaire Jacques Perrin, chargé par le Gouvernement d'examiner les titres, constate l'irrégularité de ceux des Germain, vu l'art. 1484 du *Code civil*.

On February 5, 1963, counsel for respondents Germain required respondent Isabelle Dynes Bigaouette, appellant Mariette Denis and appellants Lisette and Welley Denis, now of legal age, to intervene in a deed of sale to the government, to call a family council to appoint a tutor *ad hoc* to appellants Jeannot and Adjutor Denis, and to authorize him to intervene in the deed on behalf of the latter.

A family council was in fact held on February 18, 1963, but, far from complying with the request, it recommended that a tutor *ad hoc* be appointed for the two last minor children for the purpose of challenging by all available proceedings the *Boulanger judgment*, the sale of August 27, 1947, the gift of February 2, 1948 and other deeds if necessary, seizing the expropriation indemnity, and transact the rights of the said minors in the immoveables. The recommendation of the family council was homologated by the prothonotary of the Superior Court on February 25, 1963. However, this proposal was not put into effect until some years after the youngest of the appellants attained legal age.

On October 29, 1963, respondents Germain signed by themselves a deed of sale and discharge by which they stated that they were satisfied with the indemnity of \$90,008 which they acknowledged receiving for the second expropriation.

On May 15 and 16, 1968, appellants brought this action against respondents to have a large number of the preceding deeds annulled, based primarily on arts. 290 and 1484 of the *Civil Code*.

290. ...

[A tutor] can neither buy the property of his pupil, nor take it on lease, nor accept the transfer of any right or any debt against his pupil.

1484. The following persons cannot become buyers, either by themselves or by parties interposed, that is to say:

Tutors or curators, of the property of those over whom they are appointed, except in sales by judicial authority;

Le 5 février 1963, les procureurs des intimés Germain somment l'intimée Isabelle Dynes Bigaouette, l'appelante Mariette Denis ainsi que les appelants Lisette et Welley Denis, maintenant majeurs, d'intervenir à un acte de vente au Gouvernement et de convoquer un conseil de famille afin de nommer un tuteur *ad hoc* aux appelants Jeannot et Adjutor Denis et de l'autoriser à intervenir à l'acte pour ces derniers.

Un conseil de famille est effectivement tenu le 18 février 1963 mais, loin d'obtempérer à la mise en demeure, il recommande la nomination d'un tuteur *ad hoc* aux deux derniers enfants mineurs afin d'attaquer par toutes les procédures utiles le *jugement Boulanger*, la vente du 27 août 1947, la donation du 2 février 1948 et d'autres actes s'il y a lieu, de saisir les indemnités d'expropriation, et de transiger sur les droits des dits mineurs dans les immeubles. La recommandation du conseil de famille est homologuée par le protonotaire de la Cour supérieure le 25 février 1963. Mais il ne sera donné suite à ce projet que quelques années après que le plus jeune des appelants sera devenu majeur.

Le 29 octobre 1963, les intimés Germain signent seuls un acte de quittance-vente par lequel ils se déclarent satisfaits d'une indemnité de \$90,008 qu'ils reconnaissent avoir reçue pour la deuxième expropriation.

Les 15 et 16 mai 1968, les appelants intentent aux intimés la présente action visant à faire annuler un bon nombre des actes qui précèdent et qui se fonde principalement sur les art. 290 et 1484 du *Code civil*.

290. ...

[Le tuteur] ne peut ni acheter les biens du mineur, ni les prendre à ferme, ni accepter la cession d'aucun droit ou d'aucune créance contre son pupille.

1484. Ne peuvent se rendre acquéreurs, ni par eux-mêmes ni par parties interposées, les personnes suivantes, savoir:

Les tuteurs et curateurs, des biens de ceux dont ils ont la tutelle ou la curatelle, excepté dans le cas de vente par autorité judiciaire;

The incapacity declared in this article cannot be set up by the buyer; it exists only in favor of the owner and others having an interest in the thing sold.

After the action had been brought, on September 11, 1969, the Minister of Public Works of the Province of Quebec expropriated a further portion of lots 88 and 89, namely an area of approximately 50,000 square feet, by a notice of expropriation filed and registered in accordance with arts. 774 et seq. of the *Code of Civil Procedure* in effect at the time.

Another notary, responsible for examining titles, saw the problem caused by the minority of appellants, but accepted the judgment of the Superior Court authorizing the sale. This was the *Bou langer judgment*, not the *Joli-Cœur judgment*, since the latter judgment affected another part of the immoveable.

Respondents Germain received an expropriation compensation of \$29,650, which they declared themselves satisfied with and for which they gave the government a discharge in a deed of January 22, 1971.

Following these three expropriations, there remained of lots 88 and 89, which had been the subject of the expropriations, and of lot 29, a residue of approximately 157,677 square feet in the names of respondents Germain alone.

The conclusions sought by appellants were amended several times and were not the same in the Superior Court, the Court of Appeal and this Court.

Originally, appellants were asking for the *Bou langer judgment* and the *Joli-Cœur judgment* to be revoked and for the applications allowed by those two judgments to be dismissed. They further requested that the Court annul with respect to the undivided two-thirds of the immoveables owned by them the sale of August 27, 1947, the gift *inter vivos* of February 2, 1948, the sale to respondents Germain of March 7, 1956, the sale to the Attorney General of June 17, 1960 and the intervention by Mariette Denis in that sale, together with the

L'incapacité énoncée dans cet article ne peut être invoquée par l'acheteur; elle n'existe qu'en faveur du propriétaire ou autre partie ayant un intérêt dans la chose vendue.

Après l'institution de l'action, le 11 septembre 1969, le ministre des Travaux publics de la province de Québec exproprie une autre partie des lots 88 et 89, soit une superficie d'environ 50,000 pieds carrés, par un avis d'expropriation déposé et enregistré en conformité des art. 774 et suivants du *Code de procédure civile* en vigueur à l'époque.

Un autre notaire, chargé d'examiner les titres, constate le problème causé par la minorité des appelants mais se satisfait du jugement de la Cour supérieure autorisant la vente. Il s'agit nécessairement du *jugement Boulanger* et non pas du *jugement Joli-Cœur*, puisque ce dernier jugement affectait uniquement une autre partie de l'immeuble.

Les intimés Germain reçoivent une indemnité d'expropriation de \$29,650 dont ils se déclarent satisfaits et dont ils donnent quittance au Gouvernement dans un acte du 22 janvier 1971.

Suite à ces trois expropriations, il reste, des lots 88 et 89, qui en ont fait l'objet, et du lot 29, un résidu d'environ 157,677 pieds carrés au nom des seuls intimés Germain.

Les conclusions recherchées par les appelants ont été modifiées plusieurs fois et elles n'étaient pas les mêmes en Cour supérieure, en Cour d'appel et devant cette Cour.

A l'origine, les appelants demandaient la rétractation du *jugement Boulanger* et du *jugement Joli-Cœur* ainsi que le rejet des requêtes accordées par ces deux jugements. Ils demandaient également l'annulation quant aux deux tiers indivis des immeubles leur appartenant, de la vente du 27 août 1947, de la donation entre vifs du 2 février 1948, de la vente aux intimés Germain en date du 7 mars 1956, de la vente au Procureur général en date du 17 juin 1960 et de l'intervention de Mariette Denis à cette vente ainsi que de celle de

intervention by respondent Marcel Cloutier in his capacity as tutor, and the discharge to the Attorney General of October 29, 1963; finally, they asked to be declared owners of the undivided two-thirds of the immoveables without prejudice to the government's right of expropriation, but subject to their rights to the expropriation indemnities which might be due to them.

Before the judgment of the Superior Court, they varied these conclusions: they added to the deeds which they were asking the Court to annul the discharge of January 22, 1971; with regard to the other deeds, they asked that they be annulled in their entirety, not merely as to the undivided two-thirds of the immoveables owned by them; they discontinued their recognition of the government's right of expropriation; and finally, they asked that respondents Germain and the Attorney General be jointly and severally ordered to pay them the sum of \$93,616.13 plus interest, that is two-thirds of the indemnity paid when the expropriations were made.

By these varied conclusions, therefore, appellants were asking, *inter alia*, for the Court to annul certain deeds completely, including the undivided two-thirds of their mother and tutrix. They were further asking for two-thirds of the expropriation indemnity, while claiming ownership of the expropriated land.

These were the conclusions sought in the Superior Court and the Court of Appeal. However, in the Court of Appeal appellants discontinued their conclusions regarding the *Boulanger judgment*.

In this Court, appellants orally amended their conclusions and returned in part to their initial conclusions. They asked that the *Joli-Cœur judgment* be annulled, and that the sale of August 27, 1947, and the gift *inter vivos* of February 2, 1948, be annulled completely and struck out; as to the deeds that followed, they were now asking only that the Court annul these documents as to the undivided two-thirds of the immoveables owned by them; they were not disputing the right of the government to expropriate, and they recognized its title but subject to their right to such expropriation indemnity, as may be due to them under the law;

l'intimé Marcel Cloutier ès-qualité, de la quittance-vente au Procureur général en date du 29 octobre 1963; ils demandaient enfin à être déclarés propriétaires des deux tiers indivis des immeubles sans préjudice au droit d'expropriation du Gouvernement mais sous réserve de leurs droits aux indemnités d'expropriation qui pouvaient leur être dues.

Avant le jugement de la Cour supérieure, ils ont modifié ces conclusions: ils ont ajouté, aux actes dont ils demandaient l'annulation, la quittance du 22 janvier 1971; quant aux autres actes, ils en ont demandé l'annulation pour la totalité, et non pas seulement quant aux deux tiers indivis des immeubles leur appartenant; ils ont cessé de reconnaître le droit d'expropriation du Gouvernement; enfin, ils ont conclu à ce que les intimés Germain et le Procureur général soient condamnés conjointement et solidairement à leur payer la somme de \$93,616.13 plus les intérêts, soit les deux tiers des indemnités versées lors des expropriations.

Selon ces conclusions modifiées, les appelants se trouvaient donc à demander, entre autres, l'annulation complète de certains actes, y compris quant au tiers indivis de leur mère et tutrice. Ils demandaient également les deux tiers de l'indemnité d'expropriation tout en réclamant la propriété du terrain exproprié.

C'étaient là les conclusions demandées à la Cour supérieure et à la Cour d'appel. Toutefois, devant la Cour d'appel, les appelants se sont désistés de leurs conclusions relatives au *jugement Boulanger*.

Devant cette Cour, les appelants ont oralement modifié leurs conclusions pour revenir en partie à leurs conclusions initiales. Ils demandent l'annulation du *jugement Joli-Cœur*, l'annulation complète et la radiation de la vente du 27 août 1947 et de la donation entre vifs du 2 février 1948; quant aux actes qui suivent, ils n'en demandent plus l'annulation que quant aux deux tiers indivis des immeubles qui leur appartiennent; ils ne contestent pas le droit du Gouvernement à l'expropriation et ils reconnaissent son titre mais sous réserve de leur droit à l'indemnité d'expropriation qui doit leur revenir selon la loi; ils demandent enfin à être

finally, they asked to be declared owners of the undivided two-thirds of the residue of the immoveables.

In addition to respondents and the Attorney General, these conclusions are directed against respondent Isabelle Dynes Bigaouette both in her personal capacity and in her capacity as tutrix to her children, and in her capacity as universal legatee of her mother, Sarah Dynes Leclerc; against Lucien Dynes in his capacity as subrogate-tutor as well as in his capacity as universal legatee of his mother Sarah Dynes Leclerc; against Marcel Cloutier, in his capacity as tutor *ad hoc*, and against Juliette Dynes in her capacity as universal legatee of her mother, Sarah Dynes Leclerc. In the Superior Court respondents Germain, on the one hand, Isabelle Dynes Bigaouette, on the other, and the Attorney General submitted separate pleadings. Respondents Lucien Dynes, Marcel Cloutier and Juliette Dynes declared that they submit to justice.

II—The judgments of the Superior Court and of the Court of Appeal

The Superior Court judgment, rendered by Georges Pelletier J., dismissed appellants' action for the following reasons.

An appeal did lie from the *Boulangier judgment* and the *Joli-Cœur judgment*, but the appeal periods had expired and these judgments had acquired the force of *res judicata*; the action was an attempt to appeal from these judgments and the Superior Court had no jurisdiction to rescind them or revoke them.

Respondents Germain were *bona fide* third parties because the *Boulangier judgment* was of such a nature as to lead them to believe that there was no defect in the seller's title. As they had purchased in good faith in these circumstances, respondents Germain became owners of the immoveables.

Further, the sale authorized by the *Boulangier judgment* was held to be a sale by judicial authority and the tutrix could purchase the immoveables in that case, as provided in art. 1484 of the *Civil Code*.

déclarés propriétaires des deux tiers indivis du résidu des immeubles.

a Outre les intimés et le Procureur général, ces conclusions sont dirigées contre l'intimée Isabelle Dynes Bigaouette tant en sa qualité personnelle qu'en sa qualité de tutrice à ses enfants et en sa qualité de légataire universelle de sa mère, Sarah Dynes Leclerc; b contre Lucien Dynes tant en sa qualité de subrogé tuteur qu'en sa qualité de légataire universel de sa mère Sarah Dynes Leclerc; contre Marcel Cloutier, en sa qualité de tuteur *ad hoc* et contre Juliette Dynes en sa qualité de légataire universelle de sa mère, Sarah Dynes Leclerc. En Cour supérieure, les intimés Germain, d'une part, Isabelle Dynes Bigaouette, d'autre part et le Procureur général ont offert des plaidoyers distincts. Quant aux intimés Lucien Dynes, Marcel Cloutier et Juliette Dynes, ils ont déclaré s'en rapporter à la justice.

II—Le jugement de la Cour supérieure et l'arrêt de la Cour d'appel

Le jugement de la Cour supérieure, rendu par le juge Georges Pelletier, rejette l'action des appelants pour les motifs suivants.

f Le jugement *Boulangier* et le jugement *Joli-Cœur* étaient susceptibles d'appel, mais les délais d'appel sont expirés et ces jugements ont acquis force de chose jugée; l'action est une tentative d'en appeler de ces jugements et la Cour supérieure n'a pas juridiction pour les rescinder ou les rétracter.

g Les intimés Germain étaient des tiers de bonne foi parce que le jugement *Boulangier* était de nature à leur faire croire qu'il n'y avait aucune irrégularité dans le titre de la venderesse. En achetant de bonne foi, dans ces conditions, les intimés Germain sont devenus propriétaires des immeubles.

i Au surplus, la vente autorisée par le jugement *Boulangier* serait une vente par autorité judiciaire et la tutrice pouvait se porter acquéreur des immeubles dans ce cas, comme le prescrit l'art. 1484 du *Code civil*.

Finally, the trial judge dismissed the allegations of appellant Mariette Denis, to the effect that her intervention in the deed of June 17, 1960 was forced from her by violence and fear.

The trial judge ordered appellants to pay costs as to respondents Germain and the Attorney General, but he denied respondent Isabelle Dynes Bigaouette the costs of her defence.

The judgment of the Court of Appeal, [1978] C.A. 539, was rendered by Lajoie and Kaufman J.J.A., and by Lamer J.A., as he then was. The principal reasons were written by Lamer J.A., concurred in by his two brother judges. Lajoie J.A. added brief observations.

The Court of Appeal concurred with the view of the Superior Court that respondents Germain were *bona fide* third party purchasers, in view of the *Boulanger judgment*: they acquired a good title and transmitted a good title to the Attorney General. In these circumstances, the *Joli-Cœur judgment* was not necessary. The Court of Appeal did not have to decide on the *Boulanger judgment*, which was no longer in issue. The Court of Appeal held that these judgments of voluntary jurisdiction did not have the force of *res judicata*. It nonetheless refused to revoke the *Joli-Cœur judgment*. The Court of Appeal did not rule on the specific case of appellant Mariette Denis. It did not have to do so, in view of its other findings. It dismissed the appeal with costs.

III—Preliminary question: cessation of the tutorship

There is one preliminary question which was not raised in the pleadings in this Court, or by the Court of Appeal, the Superior Court or the *Joli-Cœur judgment*. However, I do not think it can be passed over without comment.

Au moment de son remariage, respondent Isabelle Dynes Bigaouette was subject to art. 283 of the *Civil Code*, a provision which was amended in 1964 (1964 (Que.), c. 66, art. 5) and repealed in 1969 (1969 (Que.), c. 77, art. 11). On the day of her remariage the provision read as follows:

Enfin, le premier juge rejette les allégations de l'appelante Mariette Denis, selon lesquelles son intervention à l'acte du 17 juin 1960 lui aurait été arrachée par la violence et la crainte.

Le premier juge condamne les appelants aux dépens quant aux intimés Germain et quant au Procureur général, mais il refuse à l'intimée Isabelle Dynes Bigaouette les frais de sa défense.

L'arrêt de la Cour d'appel, [1978] C.A. 539, a été rendu par les juges Lajoie et Kaufman ainsi que le juge Lamer, maintenant juge de cette Cour. Les motifs principaux ont été rédigés par le juge Lamer, avec lequel s'accordent ses deux collègues. Le juge Lajoie y ajoute de brèves observations.

La Cour d'appel est d'accord avec la Cour supérieure relativement au fait que les intimés Germain sont des tiers acquéreurs de bonne foi, vu le *jugement Boulanger*; ils ont acquis un bon titre et ont transmis un bon titre au Procureur général. Dans ces conditions, le *jugement Joli-Cœur* n'était pas nécessaire. La Cour d'appel n'a pas non plus à se prononcer sur le *jugement Boulanger* qui n'est plus contesté. La Cour d'appel opine que ces jugements de juridiction gracieuse n'ont pas la force de chose jugée. Elle refuse néanmoins de rétracter le *jugement Joli-Cœur*. La Cour d'appel ne se prononce pas sur le cas particulier de l'appelante Mariette Denis: elle n'a pas à le faire, compte tenu de ses autres conclusions. Elle rejette l'appel avec dépens.

III—Question préliminaire: la cessation de la tutelle

Il se pose une question préliminaire qui n'a été soulevée ni dans les plaidoiries devant cette Cour, ni par la Cour d'appel, ni par la Cour supérieure, ni par le *jugement Joli-Cœur*. Mais il me paraît impossible de la passer sous silence.

Au moment de son remariage, l'intimée Isabelle Dynes Bigaouette se trouvait régie par l'art. 283 du *Code civil*, une disposition qui a été modifiée en 1964 (1964 (Qué.), chap. 66, art. 5) puis abrogée en 1969 (1969 (Qué.), chap. 77, art. 11). Voici comment, le jour de ce remariage, se lisait la disposition:

283. A woman who has been appointed to a tutorship is deprived of it from the day on which she marries or remarries, and the husband of the tutrix remains responsible for administration of the property of the minors during such marriage until a new tutor is appointed, even if there be not community.

Respondent Isabelle Dynes Bigaouette therefore ceased to be tutrix on October 25, 1947, and nothing in the record suggests that she was re-appointed as she was entitled to do, though only with her husband, pursuant to art. 282 of the *Civil Code* then in effect.

The question is whether this fact affects the outcome of the case.

I do not think so.

To begin with, the first of the deeds in the chain of title which appellants are asking be annulled was made on August 27, 1947, at a time when respondent Isabelle Dynes Bigaouette was still tutrix.

Also, it appears to me that the incapacities imposed on a tutor regarding purchasing the property of his pupil must continue when, although deprived of his function, he in fact assumes the tutorship and indefinitely prolongs his administration as the result of an error, his ignorance of the law or for some other reason: the minor needed this protection against his *de jure* tutor; he has no less need of it against his *de facto* tutor.

A French jurist, Paul Sumien, writes in an "Essai sur les tuteurs de fait", (1903) 2 *Rev. trim. dr. civ.* 781, at pp. 781, 788 and 806:

[TRANSLATION] The expression *de facto* tutor is self-explanatory. A *de facto* tutor may be contrasted with a *de jure* tutor: he is someone who "wrongfully" assumes a tutorship, who acts as tutor without being legally entitled to do so. This frequently happens. It results in somewhat delicate situations, comparable to those caused by any *de facto* situation which comes into being and continues, sometimes for many years, outside the law, one might say in breach of all its provisions; however, this *de facto* situation has produced legal effects; what principles of law apply? That is the question raised by the *de facto* tutorship.

283. La femme qui a été nommée tutrice est privée de cette charge du jour où elle se marie ou se remarie, et le mari de la tutrice demeure responsable de la gestion des biens des mineurs pendant ce mariage, même au cas où il n'y aurait pas de communauté, jusqu'à ce qu'un nouveau tuteur soit nommé.

L'intimée Isabelle Dynes Bigaouette a donc cessé d'être tutrice le 25 octobre 1947 et rien au dossier n'indique qu'elle ait été reconduite à cette charge comme elle avait droit de l'être mais seulement avec son mari, en conformité de l'art. 282 du *Code civil* alors en vigueur.

Il faut décider si cette circonstance affecte le sort du litige.

Je ne le pense pas.

D'abord le premier des actes de la chaîne de titres dont les appelants demandent l'annulation a été posé le 27 août 1947 alors que l'intimée Isabelle Dynes Bigaouette était encore tutrice.

Il me paraît ensuite que les incapacités dont souffre un tuteur relativement à l'acquisition des biens de son pupille doivent continuer lorsque, privé de sa charge, il assume effectivement la tutelle et prolonge indéfiniment son administration par suite d'une erreur, de son ignorance de la loi ou pour toute autre cause: le mineur avait besoin de cette protection contre son tuteur de droit; il n'en a pas moins besoin contre son tuteur de fait.

Un juriste français, Paul Sumien, écrit dans un "Essai sur les tuteurs de fait", (1903) 2 *Rev. trim. dr. civ.* 781, aux pp. 781, 788 et 806:

L'expression de *tuteur de fait* se comprend d'elle-même. Le tuteur de fait s'oppose au tuteur de droit; c'est celui qui s'empare «indûment» d'une tutelle, agit comme un tuteur sans en avoir légalement le titre. Ceci est très fréquent. Il en résulte des difficultés assez délicates, analogues à celles que provoque toute situation de fait qui s'établit et subsiste, durant de longues années parfois, en marge de la loi, peut-on dire, en violation de toutes ses prescriptions: cet état de fait a cependant engendré des effets juridiques; à quels principes de droit obéissent-ils? Telle est la question que fait naître la tutelle de fait.

Another practical hypothesis is that of the mother, the tutrix at law, who remarries without obtaining authorization from the family council to continue as tutrix. She loses the tutorship by the operation of law and thus becomes, with her second husband, *de facto* tutrix.

17.—*Incapacities imposed on the tutor.* For obvious reasons, the law imposes certain incapacities on the tutor with regard to his pupil. Thus, Art. 450(3) of the *Civil Code* states that he cannot buy the minor's property nor take a lease of it, unless the family council has authorized the subrogate-tutor to lease it to him, nor may he accept the transfer of any right or debt against his pupil.

These various provisions are applicable to the *de facto* tutor. The contrary has been argued, noting the principle that incapacities are narrow in nature and cannot be extended to anyone but those to whom they are expressly made applicable by law. However, applying these incapacities to the *de facto* tutor is not extending them. The law imposes them on everyone who is a tutor, without distinction: the reasons for their being imposed on the *de jure* tutor have even more force with regard to the *de facto* tutor. The reason the legislator wanted a minor who has attained legal age to be unable to make a disposition in favour of his tutor before the final accounting for the tutorship has been rendered and verified is that until that time he is dependent on the tutor, and as the latter is still in possession of his entire property, he can use against him schemes of captation, influence, authority and even restraint. As such schemes are the same for someone who has been a *de facto* tutor as for someone who has been a *de jure* tutor, the reason for exclusion must be the same for either person.

On the other hand, L.P. Sirois (*Tutelles et curatelles*, 1911, at p. 298) observes:

[TRANSLATION] 366.—Let us assume that the tutorship has ceased and that the tutor has not yet rendered his account. Do the incapacities imposed on him by law with regard to his pupil disappear when his functions expire? - Yes, they undoubtedly do.

Thus, in accordance with this principle, the tutor who could not buy the minor's property, take a lease of it and so on would be able to do so although he has not rendered an account. By subjecting the tutor to these incapacities so far as his pupil is concerned, the law sought to prevent the tutor from doing any act in which he might have an interest opposed to that of his pupil. These reasons disappear when the tutorship ceases, since the minor can now validly act on his own; and the incapacities disappear.

Une autre hypothèse pratique est celle de la mère, tutrice légale, qui se remarie sans se faire maintenir dans la tutelle par le conseil de famille. Elle perd la tutelle de plein droit et devient ainsi, avec son second mari, tutrice de fait.

17.—*Incapacités qui frappent le tuteur.* La loi, dans un but aisé à deviner, frappe le tuteur de certaines incapacités à l'égard de son pupille. C'est ainsi que, dans l'article 450, al. 3, du Code civil, elle déclare qu'il ne peut ni acheter les biens du mineur, ni les prendre à ferme, à moins que le conseil de famille n'ait autorisé le subrogé tuteur à lui en passer bail, ni accepter la cession d'aucun droit ou créance contre son pupille.

Ces diverses dispositions sont applicables au tuteur de fait. On l'a nié, en rappelant le principe que les incapacités sont d'ordre étroit et ne peuvent être étendues à d'autres personnes que celles que la loi vise expressément. Mais ce n'est pas étendre ces incapacités que de les appliquer au tuteur de fait. La loi les prononce contre tous ceux qui ont été tuteurs, sans distinction; les motifs qui les ont fait édicter contre le tuteur de droit ont encore plus de force en ce qui concerne les tuteurs de fait. La raison pour laquelle le législateur a voulu que le mineur, devenu majeur, ne puisse disposer en faveur de son tuteur avant que le compte définitif de tutelle soit rendu et apuré, c'est que, jusqu'alors, il est dans la dépendance de ce tuteur qui, encore possesseur de toute sa fortune, peut user envers lui de moyens de captation, d'influence, d'autorité et même de contrainte. Ces moyens étant les mêmes pour celui qui a été tuteur de fait que pour celui qui a été tuteur de droit, la raison d'exclusion doit être la même pour l'un et pour l'autre.

D'autre part L.P. Sirois, (*Tutelles et curatelles*, 1911, à la p. 298), enseigne:

366.—Supposons que la tutelle ait cessé et que le tuteur n'ait pas encore rendu son compte. Les incapacités dont il est frappé par la loi, à l'égard de son pupille, disparaissent-elles à l'expiration de ses fonctions? Oui, sans aucun doute.

Ainsi, comme application de ce principe, le tuteur qui ne peut acheter les biens du mineur, ni les prendre à ferme, etc., le pourra, malgré qu'il n'ait pas rendu compte. En frappant le tuteur de ces incapacités à l'égard de son pupille, la loi voulait empêcher le tuteur de faire aucun acte où il aurait un intérêt contraire à celui de son pupille. Ces raisons disparaissent avec la cessation de la tutelle, puisque le mineur peut valablement agir seul maintenant; et les incapacités disparaissent également.

We do not have to rule on the case of a minor who has reached legal age, and is not devoid of means of protecting himself. In the case at bar, appellants remained subject to incapacity after their mother remarried, and, since she in fact continued to act as their tutrix, the prohibition of arts. 290 and 1484 of the *Civil Code* must be applied to her. It is sufficient to note that it was she who, on April 23, 1960, applied to the Superior Court for authorization in her capacity as tutrix to convey the rights of her as yet minor children to the Minister of Roads.

If, as I think, appellants' action must succeed, this conclusion is not affected by the fact that respondent Isabelle Dynes Bigaouette was deprived of her responsibility as tutrix by her remarriage.

IV—Defective acquisition by tutrix

There is no doubt as to this defect, and respondents Germain indeed conceded the point in their factum:

[TRANSLATION] Appellants devoted several pages of their factum to establishing that the sale by the tutrix of her pupils' immoveables to herself was defective: this is not in doubt, since article 1484 C.C. says so specifically, and we admit that the only exception to this article is contained in article 1355 of the then Code of Civil Procedure.

It is therefore quite certain that the minors had an action to annul or for an accounting against the tutrix: the question is whether they had one against respondents.

1. *The sale of August 27, 1947 is not a sale authorized by art. 1484 of the Civil Code*

The reference made by respondents Germain to art. 1355 of the *Code of Civil Procedure* in effect at that time leads me to consider without further delay one of the arguments accepted by the trial judge in concluding that the tutrix's titles were valid. This argument is that the sale of August 27, 1947 was a sale by judicial authority in view of the *Boulanger judgment*, which authorized it. The trial judge cited the following passages from Sirois (*supra*, at pp. 268 and 269) on which he relied:

[TRANSLATION] ... The sale of the property of minors, made pursuant to an order of a judge on advice of a family council, is a judicial sale. Accordingly, under the

Nous n'avons pas à statuer sur le cas du mineur devenu majeur, qui n'est pas dépourvu des moyens de se protéger. En l'espèce, les appelants restaient des incapables après le remariage de leur mère et, puisque celle-ci a de fait continué d'agir comme leur tutrice, il faut lui appliquer la prohibition des art. 290 et 1484 du *Code civil*. Il suffit de rappeler que c'est elle qui, le 23 avril 1960, s'adresse à la Cour supérieure pour lui demander l'autorisation de céder, ès qualité, les droits de ses enfants encore mineurs au ministre de la Voirie.

Si, comme je le pense, l'action des appelants doit réussir, cette conclusion n'est pas affectée du fait que l'intimée Isabelle Dynes Bigaouette a été privée de sa charge de tutrice par son remariage.

a IV—Irrégularité de l'acquisition par la tutrice

Cette irrégularité ne fait aucun doute et d'ailleurs les intimés Germain, pour leur part, la concèdent dans leur mémoire:

Les appelants consacrent plusieurs pages de leur mémoire à établir que la vente par la tutrice des immeubles de ses pupilles à elle-même est irrégulière: cela est bien certain puisque l'article 1484 C.C. le dit en toute lettre, et nous admettons que la seule exception à cet article se trouvait à l'article 1355 du Code de procédure civile à l'époque.

Aussi est-il bien certain que les mineurs avaient une action en annulation ou en reddition de compte contre la tutrice: toute la question étant de savoir s'ils en ont une contre les intimés.

1. *La vente du 27 août 1947 n'est pas une vente permise par l'art. 1484 du Code Civil*

La référence faite par les intimés Germain à l'art. 1355 du *Code de procédure civile* en vigueur à l'époque m'amène à examiner dès maintenant l'un des moyens retenus par le premier juge pour conclure à la régularité des titres de la tutrice. Ce moyen, c'est que la vente du 27 août 1947 serait une vente par autorité judiciaire vu le *jugement Boulanger* qui l'autorise. Et le premier juge de citer les passages suivants de Sirois (précité, aux pp. 268 et 269) sur lesquels il s'appuie:

... la vente des biens des mineurs, faite en vertu d'une ordonnance du juge sur avis du conseil de famille, est une vente en justice. Par conséquent, aux termes à

terms of Art. 1484 the tutor may in principle be a purchaser in such a sale.

The sale of the property of minors, in accordance with an order of a judge on advice of a family council, in our opinion offers a better guarantee of impartiality by the tutor than a sheriff's sale. For such a sale to take place, some expertise must be involved: experts value the immoveables for sale under oath, and make a report; this report is submitted to the family council, and the judge then approves the expert report and fixes the upset price, which cannot be less than the value found by the experts.

It should be borne in mind that the rule of Art. 1484 is an exception to the power of any person to purchase, and that exceptions must be strictly interpreted. It would be extending this exception not to recognize the right of the tutor to purchase in this case.

This argument is incorrect in law and it should be noted that it was not adopted by either the Court of Appeal or any of the respondents.

In the passages cited by the trial judge, Sirois deals with immoveables owned exclusively by minors, the sale of which is authorized by a judge. Sirois wonders whether the tutor can be a purchaser, and at p. 270 of his text, he finally concludes that this is not possible, contrary to the view taken by the trial judge.

In the case at bar, the immoveables were owned in undivided shares by the pupils and the tutrix, and the procedure prescribed for the sale of such immoveables, allowing the tutor exceptionally to be a purchaser, is contained in art. 1355 of the *Code of Civil Procedure* in effect at the time.

1355. In the case of a voluntary licitation of an immovable held undividedly between a tutor and his pupil, and which cannot be advantageously divided, proceedings are had in the manner above-mentioned, and no purchase of it by the tutor is valid unless the minor is represented at the sale by a tutor *ad hoc*.

This procedure is a sale at auction and, as provided by art. 1355, the tutor can only be a purchaser if the minors are represented in the sale by a tutor *ad hoc*. This provision is moreover only an application of the general principle stated in art. 269 of the *Civil Code*:

l'article 1484, le tuteur pourrait, en principe, se porter adjudicataire à une telle vente.

La vente de biens des mineurs, en vertu d'une ordonnance du juge sur avis du conseil de famille, offre, suivant nous, plus de garantie d'impartialité de la part du tuteur que la vente par décret. En effet, pour arriver à cette vente, il faut une expertise; les experts, sous serment, évaluent les immeubles à vendre, et font un rapport; ce rapport est soumis au conseil de famille, puis le juge approuve cette expertise et fixe la mise à prix qui ne peut être moindre que la valeur constatée par les experts.

Il ne faut pas oublier que la règle de l'article 1484 est une exception au pouvoir d'acheter de toute personne, et que les exceptions sont de stricte interprétation. Ce serait donc étendre cette exception que de ne pas reconnaître au tuteur le droit d'acheter dans ce cas.

Ce moyen est mal fondé en droit et il est à remarquer que ni la Cour d'appel ni aucun des intimés ne le prennent à leur compte.

Dans les passages cités par le premier juge, Sirois traite d'immeubles qui appartiennent exclusivement à des mineurs et dont la vente est autorisée par un juge. Sirois se demande si le tuteur peut s'en porter acquéreur et, à la p. 270 de son ouvrage, il finit par conclure qu'il ne le peut pas, contrairement à ce que pense le premier juge.

En l'espèce, les immeubles appartiennent de façon indivise aux pupilles et à la tutrice, et la procédure prescrite pour la vente de ces immeubles et qui, par exception, permet au tuteur de se porter acquéreur, est prévue à l'art. 1355 du *Code de procédure civile* en vigueur à l'époque.

1355. Dans le cas de licitation volontaire d'un immeuble possédé par indivis par le tuteur et ses pupilles et qui ne peut se partager commodément, il est procédé en la forme ci-dessus, et l'adjudication au tuteur n'est pas valable si les mineurs ne sont pas représentés à la vente par un tuteur *ad hoc*.

Cette procédure est la vente aux enchères et, comme le prescrit l'art. 1355, le tuteur ne peut se porter adjudicataire que si les mineurs sont représentés à la vente par un tuteur *ad hoc*. Cette disposition n'est d'ailleurs qu'une application du principe général énoncé à l'art. 269 du *Code civil*:

269. If during the tutorship a minor happen to have any interests to discuss judicially with his tutor he is for such case given a tutor *ad hoc* whose powers extend only to the matters to be so discussed.

At pages 269 and 270 of his text, Sirois acknowledges that the exception of art. 1484 of the *Civil Code* is limited by art. 1355 of the *Code of Civil Procedure* in effect at the time:

[TRANSLATION] What should be said about the sale of an immovable owned by the minor in its entirety?

Can the tutor be a purchaser in such a sale, authorized by the judge on the advice of a family council, even after having obtained the appointment of a tutor *ad hoc*? If we had only article 1484 he could: however, article 1355 of the Code of Civil Procedure allows the tutor to be a purchaser only of an immovable which he holds in undivided shares with the minor, and excludes any other sale: *Inclusio unius, exclusio alterius*. It would appear that if the legislator had wanted to give the tutor this right, he would not simply have specified the case of a undivided ownership by the tutor and his pupils, as he did in article 1355. This article therefore amends article 1484.

If the tutor were a purchaser in such a sale, he could not give himself a title: for the sale is made by the tutor and the subrogate-tutor. If the law allowed a tutor *ad hoc* to be appointed in this particular case, as in the case of article 1355 of the Code of Civil Procedure, there would be less doubt, as the tutor *ad hoc* could give a title to the purchasing tutor, but that is not the case. As we have seen, a tutor *ad hoc* can only be appointed in the cases provided for by law. It therefore follows that the sale to a tutor of the immovable of a minor in a sale of such immovables is only valid in the case of article 1355.

We have often seen cases of tutors taking the most involved measures to become owners of their pupils' immovables. The method most generally used is that of having the immovable purchased by someone who, a few days later, conveys it to the tutor. This procedure is absolutely illegal. The tutor does not acquire a valid title by this means. No one may do through a person interposed what he may not do directly. Article 1484 says so expressly.

Trudel is of the same view as Sirois: *Traité de Droit civil du Québec*, vol. 2, 1942, at p. 295.

See also Henri Turgeon, "Pratique notariale", (1950) 52 *R. du N.* 417, at pp. 418 and 419.

269. Si pendant la tutelle il arrive que le mineur ait des intérêts à discuter en justice avec son tuteur, on lui donne, pour ce cas, un tuteur *ad hoc*, dont les pouvoirs s'étendent seulement aux objets à discuter.

Aux pages 269 et 270 de son ouvrage, Sirois reconnaît que l'exception de l'art. 1484 du *Code civil* est limitée par l'art. 1355 du *Code de procédure civile* en vigueur à l'époque:

Que devons-nous décider s'il s'agit de la vente d'un immeuble appartenant pour la totalité au mineur?

Le tuteur peut-il s'en porter adjudicataire à une telle vente, autorisée par le juge sur avis du conseil de famille, même après avoir fait nommer un tuteur *ad hoc*? Il le pourrait, si nous n'avions que l'article 1484. Mais l'article 1355 du code de procédure, ne permettant au tuteur de se porter adjudicataire que de l'immeuble qu'il possède par indivis avec le mineur exclut toute autre vente, *Inclusio unius, exclusio alterius*. Il nous semble que si le législateur eût voulu donner ce droit au tuteur, il n'aurait pas simplement spécifié le cas d'une propriété indivise du tuteur et de ses pupilles, comme il l'a fait dans cet article 1355. Cet article modifie donc l'article 1484.

A une telle vente, si le tuteur se portait adjudicataire, il ne pourrait se donner un titre à lui-même; car c'est le tuteur et le subrogé-tuteur qui font la vente. Si la loi permettait la nomination d'un tuteur *ad hoc*, pour ce cas particulier, comme pour celui de l'article 1355 du code de procédure, il y aurait moins de doute, car le tuteur *ad hoc* pourrait donner un titre au tuteur adjudicataire, mais il n'en est rien. Et nous avons vu qu'un tuteur *ad hoc* ne peut être nommé que dans les cas prévus par la loi. Il nous faut donc conclure que l'adjudication au tuteur, à une vente de biens des mineurs, d'un immeuble du mineur ne vaut que dans le cas de l'article 1355.

Nous avons vu souvent des tuteurs prendre des moyens détournés pour devenir propriétaires des immeubles de leurs pupilles. Le mode le plus généralement employé est celui de faire acquérir l'immeuble par une personne qui, quelques jours après, le cède au tuteur. Ce moyen est absolument illégal. Le tuteur n'acquiert pas ainsi un titre valable. Une personne ne peut pas faire par personne interposée ce qu'elle ne peut faire directement. L'article 1484 le dit bien formellement.

Trudel est du même avis que Sirois: *Traité de Droit civil du Québec*, t. 2, 1942, à la p. 295.

Voir aussi Henri Turgeon, «Pratique notariale», (1950) 52 *R. du N.* 417, aux pp. 418 et 419.

Finally, see *McGregor v. Canada Investment and Agency Co.*, (1890) M.L.R. 6 S.C. 196, a case the facts of which are very similar to those in the case at bar. The headnote reads in part:

A sale under judicial authorisation is also null, where the property of a minor not represented by a tutor *ad hoc*, is sold to his tutrix through persons interposed who were merely *prête-noms*, and made no payment on account of the price.

In the case at bar, the mother of the tutrix paid, but with the money of the tutrix, to whom she later gave the immovable gratuitously.

The *Boulanger judgment* therefore does not have the effect of correcting the defective titles.

I would add that this judgment authorized the tutrix to sell to a third party by mutual consent the share of her pupils as well as her own; but it in no way authorized her to purchase that share, directly or indirectly, as she in fact did. It did not authorize the tutrix to emerge from the undivided ownership acquiring the share of her pupils by this procedure. This is undoubtedly why in the Court of Appeal appellants withdrew their conclusions against the *Boulanger judgment*: although that judgment may have been wrongly obtained, as the trial judge suggested, it in no way affects the outcome of the case, since it can be seen from reading the judgment that it does not purport to authorize the tutrix to act as she did.

2. Defects of the sale of August 27, 1947 and of the gift of February 2, 1948

I now come to the defects vitiating the sale of August 27, 1947 and the gift *inter vivos* of February 2, 1948.

It is clear that the Court of Appeal would have allowed appellants' action if that action had been brought only against their mother and tutrix, and if the latter had been the only apparent owner of the immovables. Lamer J.A. said on this point [at p. 547]:

[TRANSLATION] It is ... with no hesitation that I come to the conclusion, distressing though it may be, that when she asked Boulanger J. to authorize the sale of her children's share, the tutrix had then decided with, if not the complicity at least the concurrence of her mother, to purchase the property of her pupils through persons

Voir enfin *McGregor v. Canada Investment and Agency Co.*, (1890) M.L.R. 6 S.C. 196, une affaire dont les faits ressemblent fort à ceux de l'espèce. Le sommaire se lit en partie comme suit:

[TRADUCTION] Une vente autorisée en justice est également nulle si le bien d'un mineur qui n'est pas représenté par un tuteur *ad hoc* est vendu à sa tutrice par une personne interposée qui a agi comme simple prête-nom et n'a pas versé de pris de vente.

En l'espèce, la mère de la tutrice a payé, mais avec l'argent de la tutrice à qui plus tard elle rend l'immeuble gratuitement.

Le jugement *Boulanger* n'a donc pas pour effet de régulariser les titres.

J'ajoute que ce jugement autorisait la tutrice à vendre de gré à gré à un tiers la part de ses pupilles en même temps que la sienne. Mais il ne l'autorisait en aucune façon à acquérir directement ou indirectement cette part comme elle l'a fait effectivement. Il n'autorisait pas la tutrice à sortir de l'indivision en acquérant la part de ses pupilles par cette procédure. C'est sans doute la raison pour laquelle en Cour d'appel les appelants ont abandonné leurs conclusions contre le jugement *Boulanger*: même si ce jugement a pu être obtenu irrégulièrement, comme le laisse entendre le premier juge, il ne change rien au sort du litige puisqu'à sa lecture même il ne prétend pas autoriser la tutrice à agir comme elle l'a fait.

3. Vices de la vente du 27 août 1947 et de la donation du 2 février 1948

J'arrive maintenant aux vices dont sont entachées la vente du 27 août 1947 et la donation entre vifs du 2 février 1948.

Il est certain que la Cour d'appel aurait accueilli l'action des appelants si cette action avait été dirigée seulement contre leur mère et tutrice dans l'hypothèse où cette dernière serait seule propriétaire apparente des immeubles. Voici ce que le juge Lamer écrit à ce sujet [à la p. 547]:

C'est [...] sans aucune hésitation que j'en viens à la conclusion, toute pénible qu'elle puisse être, que lorsqu'elle demandait au juge Boulanger l'autorisation de vendre la part de ses enfants, la tutrice avait dès lors lécidé avec, sinon la complicité du moins l'aide de sa mère, d'acquérir par personnes interposées les biens de

interposed. While it is clear that she did not contravene the judgment of Boulanger J., it is equally clear that she contravened the prohibitions of articles 290 and 1484 of the *Civil Code*. As a consequence, I am of the opinion that the sale to her mother and the latter's gift are irremediably vitiated with respect to her children, as would have been even if they had complied with the requirements of the law regarding the disposition of the property of minors on the one hand and gifts *inter vivos* on the other.

Subject to what I said above regarding the *Boulanger judgment*, this conclusion by Lamer J.A. seems to me to follow unavoidably from the evidence.

The family relationship between the tutrix and her mother, the short time which elapsed between the sale and the gift, the fact that they were both registered simultaneously, the fact that the same notary recorded both deeds and presided at the family council which preceded the *Boulanger judgment*, and which specifically requested that the sale to the mother of respondent Isabelle Dynes Bigaouette be authorized, constitute presumptions of fact so strong and concurrent that they alone suffice to indicate that, in the absence of any contrary evidence, those deeds are defective. However, the record contains an actual admission by respondent Isabelle Dynes Bigaouette, to the effect that she agreed from the beginning with her mother that the sale of August 27, 1947 would constitute only the first stage in her own acquiring of the immovables. She went so far as to advance the sale price to her mother:

[TRANSLATION] Could you explain to us what happened regarding the sale, which involved your mother?

A. The sale involving my mother - well, since I had all the children, they were young, and I had the money . . . I wanted to be in charge of the land, I wanted the land to be mine.

Q. You wanted everything to belong to you?

A. Yes.

Q. So, you say . . . please continue. You were saying

A. So I told Mom, I said: I will give you the money, buy the land and give it back to me. She said O.K.

ses pupilles. S'il est clair qu'elle n'a pas contrevenu au jugement du juge Boulanger, il l'est tout autant qu'elle a contrevenu aux interdictions des articles 290 et 1484 du *Code civil*. Par ce fait je suis d'avis que vis-à-vis ses enfants la vente à sa mère et la donation de celle-ci sont irrémédiablement viciées et ce quand bien même eussent-elles respecté les exigences de la loi concernant la disposition des biens des mineurs, d'une part, et, d'autre part, les donations entre vifs.

Sous réserve de ce que je dis plus haut à propos du *jugement Boulanger*, cette conclusion du juge Lamer me paraît découler inéluctablement de la preuve.

La relation de parenté entre la tutrice et sa mère, le peu de temps qui s'est écoulé entre la vente et la donation, la simultanéité des enregistrements, le fait que le même notaire ait reçu les deux actes et présidé au conseil de famille qui a précédé le *jugement Boulanger* et qui demandait spécifiquement l'autorisation de vendre à la mère de l'intimée Isabelle Dynes Bigaouette, constituent des présomptions de fait si fortes et concordantes qu'elles suffisent à elles seules à faire conclure au vice de ces actes en l'absence d'une preuve contraire. Mais on trouve au dossier l'aveu même de l'intimée Isabelle Dynes Bigaouette, selon lequel elle s'était entendue dès l'origine avec sa mère pour que la vente du 27 août 1947 ne constitue que la première étape de sa propre acquisition des immeubles. Elle était allée jusqu'à avancer le prix de vente à sa mère:

Pourriez-vous nous expliquer ce qui s'est produit concernant la vente, là, qui intervient à votre mère?

R. La vente qui revient à ma mère, bien, vu que j'avais tous les enfants qui étaient jeunes, et puis l'argent que j'avais je voulais être maître de la terre, je voulais que la terre me reste.

Q. Vous vouliez que tout vous appartienne?

R. Oui.

Q. Alors, vous dites . . . continuons, là. Vous dites?

R. Toujours que j'ai dit à maman, j'ai dit: Je vais te donner l'argent, achète-la la terre puis tu me la redonneras. Elle dit: c'est correct.

That is how it happened. We went to see the notary Duval. The land was sold. We went to see the notary Duval, and I got married. After that, Mom gave me back my land, when I was married to John Bigaouette.

Q. What led you to take this action?

A. Well, I said I am going to be in charge of it and I am going to do what I want with it.

The Court of Appeal therefore properly concluded that between the tutrix and the minors, the sale by the tutrix to her mother and the latter's gift to her daughter are irremediably vitiated.

The most important question in this case is as to whether these defects can be set up against respondents Germain and the Attorney General.

V—Whether defects can be opposed to third parties

1. Arguments made by the parties

Appellants contended that respondents Germain are deemed, under a presumption *juris et de jure*, to have known of the entries made in the registry office, that they were accordingly not *bona fide*, and that the Court of Appeal and the Superior Court erred in law in not following the precedents of this Court to the effect that registration constitutes notice to the world: *Meloche v. Simpson* (1899), 29 S.C.R. 375; *Groulx v. Bricault* (1921), 63 S.C.R. 32.

Appellants further contended that good faith does not suffice to vest ownership without prescription of ten years as provided for subsequent purchasers in art. 2251 of the *Civil Code*. In their submission, even if they were in good faith, respondents Germain did not acquire ownership as against appellants, because prescription does not run against minors and the eldest of the appellants, Mariette Denis, did not attain legal age until August 7, 1959, that is less than ten years before the action was brought on May 15 and 16, 1968.

Respondents Germain replied that they were in fact in good faith, as the concurring and unanimous conclusions of the Superior Court and the Court of Appeal found. As to the argument that

C'est de même que ça s'est fait. On a été chez le notaire Duval. La terre s'est vendue. On a été chez le notaire Duval, puis je me suis mariée. Puis après ça, maman m'a redonné ma terre, le temps que j'étais mariée avec John Bigaouette.

Q. Qu'est-ce qui vous a amenée, qu'est-ce qui vous a amenée à poser de tels gestes, là?

R. Bien, j'ai dit: je vais en être maître et je vais en faire ce que je vais vouloir.

La Cour d'appel a donc eu raison de conclure l'entre la tutrice et les mineurs, la vente de la tutrice à sa mère et la donation de celle-ci à sa fille et irrémédiablement viciées.

La question la plus importante dans ce litige est le de savoir si ces vices sont opposables aux intimés Germain et au Procureur général.

—Opposabilité des vices aux tiers

1. Moyens invoqués par les parties

Les appelants plaident que les intimés Germain ont censés, en vertu d'une présomption *juris et de jure*, avoir connu les inscriptions faites au bureau du registre, qu'ils n'étaient par conséquent de bonne foi et que la Cour d'appel et la Cour supérieure ont erré en droit en ne suivant pas la jurisprudence de cette Cour et selon laquelle l'enregistrement constitue une dénonciation à tout le monde: *Meloche c. Simpson* (1899), 29 R.C.S. 5; *Groulx c. Bricault* (1921), 63 R.C.S. 32.

Les appelants plaident en outre que la bonne foi suffit pas à faire acquérir la propriété sans la prescription de dix ans des tiers acquéreurs prévue l'art. 2251 du *Code civil*. Or, même s'ils étaient de bonne foi, les intimés Germain n'auraient pas acquis la propriété à l'encontre des appelants car la prescription ne court pas contre les mineurs et l'aînée des appelants, Mariette Denis, n'est devenue majeure que le 7 août 1959, soit moins de dix ans avant l'institution de l'action, les 15 et 16 mai 1968.

Les intimés Germain répondent qu'ils étaient de bonne foi en fait, comme en décident les conclusions concordantes et unanimes de la Cour supérieure et de la Cour d'appel. Quant à l'argument

they are deemed in law to have known of the defects in title as a result of the registration, the contended that this was a specious argument because an examination of the registered title would not have disclosed what the evidence at the trial showed, namely that on August 27, 1947 a secret agreement existed between the tutrix and her mother that the immoveables would be subsequently re-transferred to the tutrix.

Respondents Germain relied primarily on the analysis of the French jurist Solon, *Théorie sur la nullité des actes et des conventions*, vol. 2, Paris 1835, at pp. 134 *et seq.* According to that analysis the principle that termination of the right of the donor entails termination of the right of the receiver is subject to certain exceptions, including the following: when a deed is not void but merely voidable for a cause which is not apparent, the action in nullity does not reach as far as the *bona fide* third party. This theory was adopted in Quebec by Trudel, *supra*, vol. 7, at pp. 215 *et seq.* Marler also favours this theory, in his *Law of Real Property* (1932), at pp. 393 and 394.

2. Whether defects can be set up again. respondents Germain

A. Analysis of facts

The starting point is the notarial deed of March 7, 1956, by which respondent Isabelle Dynes Bigaouette sold the immoveables to the Germain. Assisted by her husband, she stated that she sold with all legal warranties, free and clear of all charges and hypothecs, to Victor Germain, businessman, and Yves Germain, real estate broker [TRANSLATION] "here present and accepting", the immoveables described below. The deed then indicated the seller's title:

[TRANSLATION] TITLE

The said immovable belongs to the seller, who acquired it from her mother Dame Sarah Leclerc widow of Mr. William Herbert Dynes, by a gift recorded before Mr. Arthur Duval, notary, on February 1, 1948, as No. 15,780 of his minutes, duly registered in Quebec City, on February 5 following, as No. 321,716.

Among the charges and conditions, there are the following:

selon lequel ils seraient censés en droit avoir connu les vices du titre par suite de l'enregistrement, ce serait selon eux un argument spécieux car l'examen des titres enregistrés n'aurait pas révélé ce qu'a révélé la preuve au procès, savoir que dès le 27 août 1947, il existait une entente secrète entre la tutrice et sa mère à l'effet de rétrocéder subseqüemment les immeubles à la tutrice.

Les intimés Germain invoquent principalement la doctrine du juriste français Solon, *Théorie sur la nullité des actes et des conventions*, t. 2, Paris, 1835, aux pp. 134 *et suiv.* Selon cette doctrine, le principe qui veut que la résolution du droit de celui qui donne entraîne la résolution du droit de celui qui reçoit, connaîtrait certaines exceptions dont la suivante: lorsqu'un acte n'est pas nul mais seulement annulable pour une cause qui n'est pas apparente, l'action en nullité ne rejaillit pas sur le tiers de bonne foi. Cette théorie a été reprise au Québec par Trudel, précité, t. 7, aux pp. 215 *et suiv.* Marler favorise également cette théorie dans *Law of Real Property* (1932), aux pp. 393 *et* 394.

2. Opposabilité des vices aux intimés Germain

A. Analyse des faits

Il faut partir de l'acte notarié du 7 mars 1956 par lequel l'intimée Isabelle Dynes Bigaouette a vendu les immeubles aux Germain. Assistée de son mari, elle déclare avoir vendu, avec toutes les garanties de droit, franc et quitte de toutes charges et hypothèques, à Victor Germain, négociant, et Yves Germain, agent d'immeuble, «à ce présents et acceptant» les immeubles dont la désignation suit. L'acte mentionne ensuite le titre de la venderesse:

TITRE

A La Venderesse appartient le dit immeuble pour l'avoir acquis de sa mère Dame Sarah Leclerc, veuve de Sieur William Herbert Dynes, aux termes d'une donation reçue devant M^e Arthur Duval, notaire le 2 février 1948, sous le numéro 15,780 de ses minutes, dûment enregistrée à Québec, le 5 février suivant sous le numéro 321,716.—

Parmi les charges et conditions, on trouve les suivantes:

[TRANSLATION] This sale is made subject to the following charges and conditions, which the purchasers undertake to observe, namely:

3.—Not to require the seller to provide copies of her titles or a title search certificate, and the purchasers shall obtain at their own expense all documents which they may need;

The deed concluded with provisions relating to price and statements concerning the civil and matrimonial status of the parties.

Although he was a real estate broker and this was not his first purchase of land, respondent Yves Germain, who in this one instance was joined by his brother-in-law, respondent Victor Germain, did not have a title search made. He testified that this was not his practice.

There is accordingly nothing in the evidence to indicate that respondents Germain did not believe or had any reason to disbelieve the statement of the seller that she was owner of the immoveables, as a consequence of acquiring them from her mother as a gift. Respondents Germain were in fact unaware of the defects in their predecessor's title.

However, it is a mistake to conclude, as did the Superior Court and the Court of Appeal, that the source of their good faith, if any, is the *Boulanger judgment* which authorized the first sale: according to the preponderance of the evidence, respondents Germain only learned of the *Boulanger judgment* four years after they purchased the immoveables. The judgment was not registered until 1960; additionally, as the deed of sale of March 7, 1956 indicates, the purchasers did not request that the seller provide either a copy of her title or a search certificate; further, respondents Germain had no title search made; it is only in 1960 that they learned from the notary André Cossette that the titles were defective; finally, even if they had learned of the *Boulanger judgment* before making the purchase, respondents Germain could not have concluded from it that it validated the titles, because as I mentioned above the judgment authorized the tutrix to sell but not to buy.

La présente vente est faite aux charges et conditions suivantes que les acquéreurs s'obligent de respecter, savoir:—

3.—De ne point exiger de la venderesse copies de ses titres, ni certificat de recherches, les acquéreurs devant se procurer à leurs frais, tous les documents dont ils pourraient avoir besoin;

L'acte se termine par les dispositions relatives au prix et les déclarations relatives aux états civils et matrimoniaux des parties.

Quoique courtier en immeubles et n'en étant pas à son premier achat de terre, l'intimé Yves Germain qui s'était associé pour cette seule affaire avec son beau-frère, l'intimé Victor Germain, n'avait pas fait procéder à un examen de titres. Selon son témoignage, ce n'était pas dans ses habitudes.

Rien dans la preuve ne permet donc de conclure que les intimés Germain ne croyaient pas ou pouvaient avoir des raisons de ne pas croire la déclaration de la venderesse selon laquelle elle était propriétaire des immeubles pour les avoir acquis par donation de sa mère. Les intimés Germain ignoraient en fait les vices du titre de leur auteur.

Cependant, c'est une erreur de conclure, comme la Cour supérieure et la Cour d'appel, que la source de leur bonne foi, s'il en est, est le *jugement Boulanger* qui autorisait la première vente: selon la prépondérance de la preuve, les intimés Germain n'ont eu connaissance du *jugement Boulanger* que quatre ans après leur achat des immeubles: ce jugement n'a été enregistré qu'en 1960; par ailleurs, comme l'indique l'acte de vente du 7 mars 1956, les acheteurs n'exigent de la venderesse ni copie de ses titres ni certificat de recherches; de plus, les intimés Germain n'ont fait procéder à aucun examen de titres; ce n'est qu'en 1960 qu'ils ont appris du notaire André Cossette que les titres comportaient des irrégularités; enfin, même s'ils avaient pris connaissance du *jugement Boulanger* avant d'acheter, les intimés Germain n'auraient pas pu en conclure qu'il validait les titres car, ainsi que je l'ai déjà dit, ce jugement autorisait la tutrice à vendre mais non pas à acquérir.

If, before buying, respondents Germain had asked the officiating notary, or some other notary or a lawyer, to conduct a title search, their legal advisor would have found what the notaries André Cossette and Jacques Perrin later found.

This is what the notary André Cossette wrote in a report to the Department of Roads dated April 4, 1960. After indicating that he had carried out a title search, and mentioning the sale of August 27, 1947, the gift *inter vivos* of February 2, 1948 and the sale of March 7, 1956, he went on to say:

[TRANSLATION] You will also note that Dame Isabelle Dynes, widow of Henri Denis, sold the said lots by mutual consent and with authorization of the Superior Court, however, to her mother, Dame Sarah Leclerc, widow of William Herbert Dynes (registration No. 321715), and that, subsequently, Dame Sarah Leclerc gave the said lots to her daughter, Dame Isabelle Dynes, who was tutrix for the minor children of her marriage with Henri Denis. In principle, under article 1484 of the Civil Code, a tutor cannot purchase the immoveables under his tutorship even by way of an interposed party. This case therefore involves a purchase by the tutrix through an interposed party, who was the mother of the tutrix, Dame Isabelle Dynes.

The notary Jacques Perrin, in a report to the Department of Roads dated December 14, 1962, wrote:

[TRANSLATION] The ownership titles in these two immoveables are vitiated by the fact of the existence of the two deeds described above, registered as Nos. 321715 and 321716 respectively. These two transactions in fact appear to constitute a transfer by Mrs. John Bigaouette (the widow of Henri Denis) to herself, but through an interposed party, of the immovable rights of the minor children for whom she was tutrix, which is a breach of article 1484 of the Civil Code.

He stated in a letter to the same department on April 24, 1963:

[TRANSLATION] ... the delay in registering the sale of August 27, 1947 by Mrs. Henri Denis, in her capacity as tutrix and personally, to her mother, constitutes a presumption of fact of an intent that this transaction would be followed by a second which was contemplated when the first was undertaken. The registration in fact did not take place until the time the deed re-transferring the

Si, avant d'acheter, les intimés Germain avaient demandé au notaire instrumentant ou à un autre notaire ou à un avocat de procéder à un examen des titres, cet homme de loi aurait découvert ce que les notaires André Cossette et Jacques Perrin ont trouvé plus tard.

Voici ce que le notaire André Cossette écrit dans un rapport au ministère de la Voirie en date du 4 avril 1960. Après avoir relaté qu'il a procédé à l'examen des titres et mentionné la vente du 27 août 1947, la donation entre vifs du 2 février 1948 et la vente du 7 mars 1956, il s'exprime comme suit:

Vous remarquerez également que Dame Isabelle Dynes, veuve de Henri Denis, a vendu les dits lots de gré à gré et avec autorisation de la Cour supérieure cependant, à sa mère, Dame Sarah Leclerc, veuve de William Herbert Dynes (enregistrement No. 321715) et que, par la suite, Dame Sarah Leclerc a donné les dits lots à sa fille, Dame Isabelle Dynes, qui était tutrice à ses enfants mineurs nés de son mariage avec Henri Denis. Or en principe, d'après l'article 1484 du Code Civil, le tuteur ne peut se rendre acquéreur des immeubles dont il a la tutelle même par partie interposée. Nous sommes donc en présence d'une acquisition par le tuteur au moyen d'une partie interposée qui était la mère de la tutrice, Dame Isabelle Dynes.

Quant au notaire Jacques Perrin, dans un rapport au ministère de la Voirie en date du 14 décembre 1962, il écrit:

Les titres des propriétaires de ces deux immeubles sont viciés du fait de l'existence des deux actes relatés plus haut et enregistrés sous les numéros respectifs 321715 et 321716. Ces deux transactions semblent en effet constituer, de la part de Madame John Bigaouette (dame veuve Henri Denis), une transmission à elle-même, mais par personne interposée des droits immobiliers des enfants mineurs dont elle était tutrice, le tout en violation de l'article 1484 du code civil.

Et dans une lettre adressée au même Ministère le 24 avril 1963:

... l'enregistrement retardé de la vente du 27 août 1947 par M^{me} veuve Henri Denis ès-qualité et personnellement à sa mère, constitue une présomption de fait d'une volonté de faire suivre cette transaction d'une seconde qui était entrevue dès l'instant de la première. L'enregistrement ne se fit en effet qu'en même temps que celui de l'acte par lequel les biens furent re-transmis de la mère à

property from the mother to the daughter was registered.

In view of the presumption of fact represented by the delay in registering the sale by Mrs. Henri Denis, in her capacity as tutrix and personally, to her mother, as aforementioned, we are not in a position to state that the title of Messrs. Germain is good. The opposing party could moreover find in the wording of the subsequent gift from the mother to the daughter two further points which might both constitute further presumptions of an intent to interpose.

If we have correctly understood our function in this matter, it may be summarized in the following proposition: to inform the Department whether it may with complete safety pay Messrs. Germain the indemnity agreed upon.

Our answer is no.

Any competent legal practitioner, who was consulted by respondents Germain and asked to search the titles of the tutrix and then advise them, would have counselled against buying under these conditions. Such a lawyer would, it is true, not have had the formal evidence now at our disposal that the tutrix and her mother, on August 27, 1947, intended to circumvent the law; however, in light of such strong and concurrent presumptions of fact as mentioned above, he would have advised respondents Germain that the seller could only give them a defective title, and that by buying they were running the risk of being evicted if the minors asked for the deed to be annulled. Although respondents Germain did not know of the defect in the seller's title at the time they made the purchase, this defect was apparent.

B. The law

It should be said at once that there is no reason to reconsider the earlier decisions of this Court regarding the effects of registration on good faith, as it was suggested the Court should do.

It is true that this line of authority has been criticized: Albert Mayrand, "Bonne foi et prescription par tiers acquéreurs", (1942) 2 *R. du B.* 9 and 151, at pp. 158-64; Pierre Martineau, *La Prescription*, University of Montreal Press, 1977, at pp. 132-144. It has also not always been followed by the Quebec courts: *Darling v. Bricault* (1924), 37

la fille.

Face à la présomption de fait que constitue l'enregistrement à retardement de la vente par M^{me} Henri Denis *a* ès-qualité et personnellement à sa mère, tel que susdit, nous ne sommes aucunement en mesure d'affirmer que le titre de MM. Germain est inattaquable. La partie adverse pourrait d'ailleurs relever dans la rédaction de la *b* donation subséquente de la mère à la fille deux éléments additionnels susceptibles de constituer autant de nouvelles présomptions (*sic*) d'une volonté d'interposition.

Si nous avons bien compris notre rôle en cette affaire, le mandat qui nous est confié peut se ramener à la *c* proposition suivante: informer le Ministère s'il peut, en toute sécurité, payer à MM. Germain l'indemnité convenue.

Notre réponse est négative.

Tout homme de loi compétent, consulté par les *d* intimés Germain pour examiner les titres de la tutrice et pour les aviser ensuite, leur eût déconseillé d'acheter dans ces conditions. Certes, un tel homme de loi n'aurait pas eu la preuve formelle *e* dont nous disposons maintenant que la tutrice et sa mère avaient, dès le 27 août 1947, l'intention de contourner la loi, mais, compte tenu des présomptions de fait si fortes et concordantes qui sont mentionnées plus haut, il aurait avisé les intimés *f* Germain que la venderesse ne pouvait leur donner qu'un titre vicié et, qu'en achetant, ils s'exposaient à l'éviction si les mineurs demandaient l'annulation. Quoique les intimés Germain n'aient pas *g* connu, au moment d'acheter, le vice du titre de la venderesse, ce vice était un vice apparent.

B. Le droit

h Disons tout de suite qu'il n'y a pas lieu de reconsidérer, comme on nous a suggéré de le faire, la jurisprudence de cette Cour relativement aux effets de l'enregistrement sur la bonne foi.

i Il est vrai que cette jurisprudence a été critiquée: Albert Mayrand, «Bonne foi et prescription par tiers acquéreurs», (1942) 2 *R. du B.* 9 et 151 aux pp. 158 à 164; Pierre Martineau, *La Prescription*, Presses de l'Université de Montréal, 1977, *j* aux pp. 132 à 144. Elle n'a pas non plus toujours été suivie par les tribunaux du Québec: *Darling c.*

Que. K.B. 388; *Morin v. Vallée* (1939), 68 Que. K.B. 194; *Roberge v. Bergeron* (1939), 69 Que. K.B. 532.

However, this case does not relate to ten-year prescription with title and in good faith, and it could not be a basis for the revision of the decisions of this Court on the point, if that were desirable.

Furthermore, when we examine from the standpoint of principle the legal analysis and precedents cited by respondents, the effect of which is to protect subsequent purchasers in good faith from the voiding of their predecessor's title, it can be seen that, according to that legal analysis and precedent, good faith does not suffice to protect third parties when the defects in title appear in the registry office.

I am therefore prepared to assume, for the purposes of discussion, but without deciding the point, that the presumption of bad faith recognized by earlier decisions of this Court can be reversed and that respondents Germain succeeded in reversing it by establishing without contradiction that they did not go to the registry office. The evidence in fact showed no dishonest intent on their part, although it indicated that they were extremely careless. I will return to this below.

According to traditional theory, no one may in principle pass on more than he has himself, and if a person's title is vitiated by some cause which renders it voidable, it can only be transferred subject to that defect; if the voiding is requested, it will be effective even against a *bona fide* third party purchaser. The latter will then have a remedy against their predecessors in title, based on the warranty against eviction. Article 2038 of the *Civil Code* is an application of this general principle. When the legislator wishes to make an exception to the principle in order to protect third parties, he does so expressly as in art. 870 of the *Civil Code*, regarding the ostensible heir, art. 1038, regarding the Paulian action, or art. 2098, regarding priority of registration.

This is the traditional theory which the Superior Court applied in the only two cases to which this

Bricault (1924), 37 B.R. 388; *Morin c. Vallée* (1939), 68 B.R. 194; *Roberge c. Bergeron* (1939), 69 B.R. 532.

a Mais la présente cause n'est pas relative à la prescription de dix ans avec titre et bonne foi, et elle se prêterait mal à la révision, s'il y avait lieu, des décisions de cette Cour en la matière.

b Au surplus, lorsque l'on scrute, à la lumière des principes, la doctrine et la jurisprudence citées par les intimés et dont l'effet est de protéger les tiers acquéreurs de bonne foi contre l'annulation du titre de leur auteur, on se rend compte, que d'après cette doctrine et cette jurisprudence, la bonne foi ne suffit pas à protéger les tiers lorsque les vices du titre apparaissent au bureau d'enregistrement.

d Je suis donc disposé, pour les fins de la discussion, à postuler, mais sans le décider, que la présomption de mauvaise foi, reconnue par la jurisprudence de cette Cour, peut être renversée et que les intimés Germain ont réussi à la renverser en établissant sans contradiction qu'ils ne sont pas allés au bureau d'enregistrement. La preuve ne démontre en fait aucune intention malhonnête de leur part quoiqu'elle établisse leur grande imprudence. J'y reviendrai.

e Selon la doctrine traditionnelle, on ne peut en principe aliéner plus que ce que l'on a soi-même et si le titre de quelqu'un est vicié par une cause qui le rende annulable, il ne peut être cédé que sujet à ce vice; l'annulation, si elle est demandée, se réfléchira contre le tiers acquéreur même de bonne foi. Ce dernier disposera alors de ses recours contre son auteur fondés sur la garantie contre l'éviction. C'est une application de ce principe général que l'on trouve à l'art. 2038 du *Code civil*. Lorsque le législateur veut faire exception au principe pour protéger les tiers il le fait expressément comme à l'art. 870 du *Code civil*, relatif à l'héritier apparent, à l'art. 1038, relatif à l'action paulienne ou à l'art. 2098, relatif à la priorité d'enregistrement.

j C'est cette doctrine traditionnelle que la Cour supérieure applique dans les deux seules affaires

Court was referred and which concerned specifically minors and third parties.

The circumstances of the first case are strangely similar to those of the case at bar. This was *McGregor v. Canada Investment and Agency Co.*, *supra*. By fraudulent schemes, the mother and tutrix of plaintiff arranged for the judicial sale of an immoveable owned by her son and pupil, purchased it herself through interposed parties and then resold it to a *bona fide* third party. The third party pleaded in defence the ten-year prescription of subsequent purchasers, with title and in good faith, but Pagnuelo J., a judge of great reputation, dismissed this argument on the ground that the prescription had not run because it does not run against minors, and he found plaintiff to be owner of the immoveable.

It was also Pagnuelo J., presiding over the Superior Court in revision, who provided in unanimous reasons of the Court what is perhaps one of the most complete statements of the traditional theory in *Lefebvre v. Goyette* (1892), 2 C.S. 203. A hypothecary creditor was challenging a scheme of collocation: his hypothec had been granted by a former tutor over an immoveable which the latter had purchased from his former pupil by a settlement involving the rights of succession to which the former minor was called. It was alleged that the settlement was prior to the detailed accounting by the tutor and was therefore voided by art. 311 of the *Civil Code*. The Court ruled against the nullity and allowed the contestation because adequate accounts had in fact been rendered before the settlement. However, it also answered an alternative argument of the creditor, namely that the defects, if any, were not apparent and could not be set up against him because he was a *bona fide* third party. The Court dismissed this alternative argument in what may be regarded as an *obiter dictum*; but this *obiter* is of great weight, in view of the reputation of its author, the fact that it was deliberately stated, and the unanimity of the Court. I find it necessary to cite lengthy extracts, to be found at pp. 215-220:

[TRANSLATION] It is an axiom of law that no one can transfer to another any greater right to a thing than he has himself. For the same reason, the Civil Code (art.

que l'on nous a citées et qui concernent précisément des mineurs et des tiers.

Les circonstances de la première affaire ressemblent étrangement à celles de l'espèce. Il s'agit de *McGregor v. Canada Investment and Agency Co.*, précité. Par des manœuvres frauduleuses, la mère et tutrice du demandeur avait fait vendre par autorité de justice un immeuble appartenant à son fils et pupille, l'avait acquis elle-même par personnes interposées pour le revendre ensuite à un tiers de bonne foi. Ce tiers invoque en défense la prescription de dix ans des tiers acquéreurs, avec titre et bonne foi, mais le juge Pagnuelo, un magistrat de grande réputation, rejette ce moyen au motif que la prescription n'était pas acquise parce qu'elle ne court pas contre les mineurs, et il déclare le demandeur propriétaire de l'immeuble.

Le même juge Pagnuelo, présidant la Cour supérieure qui siégeait en révision, fait, dans les motifs unanimes de la Cour, l'un des exposés peut être les plus complets de la doctrine traditionnelle dans *Lefebvre c. Goyette* (1892), 2 C.S. 203. Il s'agit d'une contestation de collocation par une créancière hypothécaire dont l'hypothèque avait été consentie par un ancien tuteur sur un immeuble que ce dernier avait acquis de son ancien pupille par un traité portant sur des droits successifs auxquels l'ancien mineur était appelé. Il était allégué que le traité était antérieur à la reddition de compte du tuteur et frappé de nullité par l'art. 311 du *Code civil*. La Cour décide contre la nullité et maintient la contestation parce que des comptes adéquats avaient effectivement été rendus avant le traité. Mais elle répond aussi à un moyen subsidiaire de la contestante savoir que les vices, s'il en était, n'étaient pas apparents et ne pouvaient lui être opposés parce qu'elle était un tiers de bonne foi. La Cour rejette ce moyen subsidiaire dans ce que l'on peut considérer comme un *obiter dictum*. Mais cet *obiter* est d'un grand poids compte tenu de la réputation de celui qui l'a rédigé, du fait que c'est délibérément qu'il a été prononcé, et de l'unanimité de la Cour. Je crois nécessaire d'en citer de larges extraits que l'on trouve aux pp. 215 à 220:

C'est un axiome de droit que nul ne peut transmettre à autrui plus de droit à une chose qu'il n'en a lui-même. Pour la même raison, «ceux, dit le C.C. (art. 2038) qui

2038) states that "Persons whose right to an immovable is suspended by a condition, or is determinable in certain cases or is subject to rescission, can only grant hypothecs upon it which are subject to the same conditions or to the same rescission."

Some authors, *inter alia* Solon (*Nullité*, vol. 2, p. 148) and Delvincourt (vol. 2, p. 123, No. 1), and some decisions have taken the view that this rule was not applicable to third parties who, seeing a title which had all the appearances of reality, dealt in good faith with a wrongful possessor and complied with all the formalities required by law in its regard. Such an eviction would undermine the confidence which must prevail in agreements and the stability of immovable transactions.

This argument is not admissible in view of the generality of the phraseology in art. 2038 C.C.; it formally contradicts the maxim: "no one may transfer to another more right to a thing than he has himself".

This rule is only modified in the case where the legislator has positively created an exception (Cass. July 26, 1826, Sirey 27, 1, 100).

Thus, the ostensible heir who is in possession of the succession can perform all acts of the true owner, and payments made to him in good faith are valid as against heirs or legatees who present themselves subsequently (article 870 C.C.). Similarly, the rescission of an act performed to defraud creditors does not prejudice onerous purchasers in good faith, pursuant to the rule stated in article 1038 C.C. that "An onerous contract made with intent to defraud on the part of the debtor, but in good faith on the part of the person with whom he contracts is not voidable; saving the special provisions applicable in case of insolvency of traders".

Since the person contracting onerously in good faith is continued in his hypothec or purchase, although in entering into the contract the seller or debtor intended to defraud his creditors, it must be concluded that if he had known the intent of his seller to defraud his creditors, the onerous title which he would pass on to a *bona fide* third party should be upheld as his own would have been if he had been in good faith.

The principle stated in article 1038 is that the *bona fide* third party purchaser, whether the first or second purchaser, must be protected when the deed is rescinded for a fraud on the creditors.—This is thus an exception to article 2038.

If it were true to say, with the Court of Appeal and Solon, that the sub-purchaser should be protected when he contracts in good faith with the ostensible owner, who

n'ont sur l'immeuble qu'un droit suspendu par une condition ou résoluble dans certains cas, ou sujet à rescision, ne peuvent consentir qu'une hypothèque soumise aux mêmes conditions ou à la même rescision.»

a

Quelques auteurs, entr'autres Solon (*Nullité*, vol. 2, p. 148) et Delvincourt (vol. 2, p. 123, n° 1), et quelques arrêts ont soutenu que cette règle n'était pas applicable au tiers qui, sur la vue d'un titre ayant toutes les apparences de la réalité, traite de bonne foi avec un injuste possesseur et remplit à son égard toutes les formalités que la loi prescrit. Une pareille éviction anéantirait la confiance qui doit régner dans les conventions et la stabilité des transactions immobilières.

b

c

Cet argument n'est pas admissible en face de la généralité des expressions de l'art. 2038 C.C.; elle contredit formellement la maxime: «qu'on ne peut transmettre à autrui plus de droit à une chose qu'on n'en a soi-même.»

d

Cette règle n'est modifiée que dans le cas où le législateur a positivement porté une exception, (Cass. 26 juillet, 1826, Sirey 27, 1, 100).

e

Ainsi, l'héritier apparent et en possession de la succession peut faire tous les actes du propriétaire véritable, et les paiements à lui faits de bonne foi sont valides à l'encontre des héritiers ou légataires qui se présentent plus tard. (Article 870 C.C.). De même, la rescision de l'acte fait en fraude des créanciers ne préjudicie point aux acquéreurs de bonne foi à titre onéreux, en vertu de la règle portée dans l'article 1038 C.C. qui porte qu'un contrat à titre onéreux fait avec l'intention de frauder de la part du débiteur, mais de bonne foi de la part de la personne avec qui il contracte, ne peut être annulé, sauf les dispositions particulières au cas de faillite.»

f

g

Puisque le contractant de bonne foi à titre onéreux est maintenu dans son hypothèque ou son acquisition, bien que le vendeur ou le débiteur eut l'intention, en passant le contrat, de frauder ses créanciers, il faut en conclure que si lui-même eut connu l'intention de son vendeur de frauder ses créanciers, le titre onéreux qu'il accorderait à un tiers de bonne foi devrait être maintenu comme le sien l'aurait été s'il eût été de bonne foi.

h

i

Le principe posé dans l'article 1038 est que le tiers acquéreur de bonne foi, qu'il soit premier ou second acquéreur, doit être protégé lorsque l'acte est rescindé pour fraude des créanciers.—Voilà donc une exception à l'art. 2038.

j

S'il était vrai de dire, avec la cour d'appel et Solon, que le sous-acquéreur doit être protégé lorsqu'il contracte de bonne foi avec le propriétaire apparent, posses-

is in possession of the immovable, pursuant to a title which is good on its face, and has been duly registered, voidable and not fundamentally void for any apparent cause, it would be necessary to maintain all dispositions to a third party, when the deed is rescinded for lesion, mistake, violence or fraud; it is clear that under ancient and modern law and the almost unanimous opinion of writers in all these cases, rescission of the title results in voiding dispositions made by the person whose title is rescinded for one of these causes.

Solon, at No. 156, states in principle that in the case of a nullity which results from a defect in the obligation, the deed or the title, the rescission will affect a third party. As an example of this he gives the case of rescission for lesion.

However, in all cases the deed is merely rescindable and the title is not vitiated by any apparent defect; the rights acquired by third parties disappear.

Applying these principles to the case at bar, I conclude that the settlement between the tutor and his pupil, now of legal age, having been declared void by law, the resulting rescission affects third party purchasers because it is derived *ex causâ antiquâ et necessariâ*, that it operates in itself and in its essence on the deed to which it applies; the disposition is fundamentally vitiated.

The purpose of the law, in creating incapacities, was to protect persons under incapacity against their ignorance, their inexperience or the pressures which they might encounter. This purpose can only be attained if the nullity, resulting from the person of the contracting party, is effective in whatever hands the subject of the contract passes into.

The contracting party's incapacity attaches to his consent a defect which follows the subject of the contract in whatever hands it passes into.

It is this traditional theory which Mignault adopts in his *Le droit civil canadien*, vol. 5, at pp. 252-54, following on this point the majority of the French writers. See, for example, Baudry-Lacantinerie and L. Barde, *Traité théorique et pratique du droit civil*, vol. 14, *Des Obligations III*, 3rd ed., 1908, No. 1980, at p. 339; Aubry et Rau, *Cours de droit civil français*, vol. 4, 6th ed., 1942, No. 336, at p. 383; R. Demogue, *Traité des obligations en général*, vol. 1, 1923, No. 374, at p. 587. As

seur de l'immeuble, en vertu d'un titre bon à sa face, dûment enregistré, annulable et non radicalement nul pour aucune cause apparente, il faudrait maintenir toutes les aliénations en faveur d'un tiers, lorsque l'acte est rescindé pour lésion, pour erreur, violence ou dol; or, il est certain d'après la jurisprudence ancienne et moderne et la presque unanimité des auteurs que dans tous ces cas, la rescision du titre entraîne la nullité des aliénations faites par celui dont le titre est rescindé pour une de ces causes.

Solon, lui-même, no. 156, pose en principe que dans le cas où il s'agit d'une nullité qui prend sa source dans un vice de l'obligation, de l'acte ou du titre, la rescision rejaillit contre le tiers. Il en donne pour exemple le cas de rescision pour lésion.

Cependant, dans tous les cas l'acte est seulement rescindable et le titre n'est entaché d'aucun vice apparent; cependant, les droits acquis par les tiers disparaissent.

Appliquant ces principes à la cause actuelle, je conclus (*sic*) que le traité entre le tuteur et son pupille devenu majeur étant déclaré nul par la loi, la rescision qui s'en suit rejaillit sur les tiers acquéreurs parce qu'elle provient *ex causâ antiquâ et necessariâ*, qu'elle attaque en lui-même et dans son essence l'acte qui en est l'objet; l'aliénation était viciée dans son principe.

L'objet de la loi, en établissant les incapacités, était de protéger les incapables contre leur ignorance, leur inexperience ou contre les influences qu'ils subissent. Ce but ne peut être atteint que si la nullité, provenant de la personne du contractant, produit son effet dans quelque main que passe l'objet du contrat.

L'incapacité du contractant imprime à son consentement un vice qui suit l'objet du contrat en quelque main qu'il passe.

C'est cette doctrine traditionnelle que Mignault adopte dans *Le droit civil canadien*, t. 5, aux pp. 252 à 254, suivant sur ce point la majorité des auteurs français. Voir par exemple: Baudry-Lacantinerie et L. Barde, *Traité théorique et pratique du droit civil*, vol. 14, *Des Obligations III*, 3^e éd., 1908, n° 1980, à la p. 339; Aubry et Rau, *Cours de droit civil français*, t. 4, 6^e éd., 1942, n° 336, à la p. 383; R. Demogue, *Traité des obligations en général*, t. 1, 1923, n° 374, à la p. 587.

Pagnuelo J. observes, even Solon—who is cited by respondents Germain as an authority—recognizes the general principle. However, whereas the traditional theory requires that exceptions to the principle be express, as in the case for example of the Paulian action, Solon tends to generalize the exceptions and make them systematic.

The following are the extracts from Solon which respondents Germain cite in their factum and on which they rely. These texts are found at pp. 135, 147, 148 and 150 of Solon's treatise on the nullity of deeds and agreements:

[TRANSLATION] The legislator might understandably have said to the contracting parties: "If you contract without complying with the formal requirements of the law . . . your undertakings will have none of the effects that you intended to produce".

This observation can in no way be addressed to a third party who, seeing a title having all the appearance of reality, deals in good faith with a wrongful possessor, and fulfils all the formal requirements of the law toward him. It would be unfair to dispossess this third party in any circumstances, for causes of which he was in no way cognizant, and which the law did not put him in a position to know. Such an eviction would usually be dangerous; the possibility of it, and the concealed obstacle implicit in any deed, would undermine the confidence that should prevail in agreements and in their stability; the most serious hardship would be occasioned by a law which gave absolute force to the maxim "termination of the right of the donor entails termination of the right of the recipient".

When a deed is in no way void, but merely voidable or rescindable, for a cause which is in no way apparent, an action in nullity and rescission cannot affect third parties who have dealt in good faith and completed the formal requirements to inform persons who may have rights against the thing which is the subject of the contract, or in other words, affect those who have observed the requirements set down by law.

Everyone agrees on the need for society to validate a purchase made without fraud by one of its members, observing all the legal requirements for making such a purchase irrevocable. The basis of such a transaction is public confidence; the public interest requires that it should not be mistaken.

Comme le fait observer le juge Pagnuelo, même Solon—dont les intimés Germain invoquent l'autorité—reconnait le principe général. Mais alors que la doctrine traditionnelle exige que les exceptions au principe soient explicites, comme dans le cas par exemple de l'action paulienne, Solon lui tend à généraliser les exceptions en les systématisant.

Voici les textes de Solon que les intimés Germain citent dans leur mémoire et sur lesquels ils s'appuient. Ces textes se trouvent aux pp. 135, 147, 148 et 150 du traité de Solon sur la nullité des actes et des conventions:

On concevra que le législateur ait pu dire aux parties contractantes: «Si vous traitez sans observer les formalités prescrites par la loi . . . vos engagements ne produiront aucun des effets que vous vouliez leur faire produire.»

Ce langage ne pouvait point être adressé au tiers qui, sur la vue d'un titre ayant toutes les apparences de la réalité, traite de bonne foi avec un injuste possesseur, et remplit à son égard toutes les formalités que la loi prescrit. Il eut été injuste d'évincer ce tiers dans toutes les circonstances, pour des causes qu'il n'a point connues, et que la loi ne l'avait pas mis à même de connaître. Une pareille éviction serait, le plus souvent, dangereuse; sa possibilité et l'écueil caché qui serait renfermé dans tous les actes, anéantiraient la confiance qui doit régner dans les conventions et dans leur stabilité; et dès lors les inconvénients les plus graves seraient la conséquence de la loi qui autoriserait, d'une manière absolue la maxime: la résolution du droit de celui qui donne entraîne la résolution du droit de celui qui reçoit.

Lorsqu'un acte n'est point nul, mais seulement annulable ou rescindable, pour une cause qui n'est point apparente, l'action en nullité et en rescision ne rejaillissent point sur les tiers qui ont traité de bonne foi et qui ont rempli les formalités nécessaires pour avertir ceux qui auraient des droits à exercer sur la chose qui fait l'objet du traité, ou, en d'autres termes, sur ceux qui ont observé les formalités que la loi indique.

Tout le monde est d'accord de la nécessité où la société se trouve placée de valider l'acquisition faite par un de ses membres, sans fraude, et en observant toutes les formalités prescrites par la loi pour rendre son acquisition irrévocable. L'acquéreur traite alors sur la foi publique; l'intérêt public exige qu'il ne soit pas trompé.

By what reversal of ideas and principles do we arrive at a point where such confidence is mistaken, where the security of the purchaser is only partial? Could anyone possibly argue that there is a definite risk in the law, an invisible trap which even the most cautious person could not avoid? How is it possible that someone who has made his purchase without any form of concealment and who has taken the legal measures necessary to determine the rights of third parties, to enable the latter to exercise these rights, has to fear an action in nullity or in rescission? Above all, how is it possible that they should have this fear for the ten-year period which is ordinarily the length of an action in nullity . . .

If this were the case, transactions would be impossible, public confidence would be at an end, and the law made powerless.

In my opinion, these extracts are of no assistance to respondents Germain, who though in good faith were not, in view of the entries made in the registry office and the presumptions of fact in the circumstances, evicted for causes "which the law did not put them in a position to know" or "for a cause which is in no way apparent". Respondents Germain also did not encounter a "concealed obstacle", they did not fall into "an invisible trap which even the most cautious person could not avoid", and it cannot be said of them that they took "the legal measures necessary to determine the rights of third parties". Respondents Germain therefore do not fall within the exception made by the only writer whom they have cited as an authority for an exception to the general rule.

Respondents Germain also referred the Court to a large number of judgments of the Quebec courts in which, it is true, the latter tempered the severity of the rule "*resoluto jure dantis resolvitur jus accipientis*" in order to protect *bona fide* third parties, in immovable matters, against non-apparent relative nullities.

I pass over the rather numerous cases of Paulian actions because they are covered by an express provision, art. 1038 of the *Civil Code*. However, some of these cases refer to Solon rather than to art. 1038: *Normandin v. Les Religieuses Carmélites d'Hochelaga* (1883), 3 D.C.A. 329.

Par quel renversement d'idées et de principes pourrait-on arriver au point que cette confiance aurait été trompeuse, que la sécurité de l'acquéreur ne serait qu'imparfaite? Oserait-on prétendre qu'il y avait dans la loi un danger certain, un piège invisible qu'il ne serait pas possible à l'homme le plus sage d'éviter? Comment serait-il possible que celui qui aurait mis au grand jour son acquisition et qui aurait pris les moyens légaux pour connaître les droits des tiers, pour mettre ceux-ci à même de les exercer, aurait à craindre une action en nullité ou en rescision? Comment, surtout serait-il possible de les soumettre à cette crainte pendant les dix ans qui sont le terme de durée ordinaire des actions en nullité . . .

S'il en était ainsi, les transactions seraient impossibles, la confiance publique serait anéantie, et la loi frappée d'impuissance.

A mon avis, ces textes ne sont d'aucun secours aux intimés Germain qui, même de bonne foi, ne sont pas, vu les inscriptions faites au bureau d'enregistrement et les présomptions de fait en l'espèce, évincés pour des causes «que la loi ne les avait pas mis à même de connaître» ou «pour une cause qui n'est point apparente». Les intimés Germain ne se sont pas non plus heurtés à un «écueil caché» et ils ne sont pas tombés dans «un piège invisible qu'il ne serait pas possible à l'homme le plus sage d'éviter» et l'on ne peut dire d'eux qu'ils ont «pris les moyens légaux pour connaître les droits des tiers». Les intimés Germain n'entrent donc pas dans les cadres de l'exception prévue par le seul auteur dont ils se réclament pour échapper au principe général.

Les intimés Germain nous ont également cité un grand nombre d'arrêts et de jugements des tribunaux du Québec où ces derniers ont tempéré il est vrai la rigueur du principe "*resoluto jure dantis resolvitur jus accipientis*" afin de protéger des tiers de bonne foi, en matière immobilière, contre des nullités relatives non apparentes.

Je passe sur les cas assez nombreux d'actions pauliennes parce qu'ils sont visés par une disposition expresse, l'art. 1038 du *Code civil*. Pourtant, il arrive que ce soit sur Solon plutôt que sur l'art. 1038 que l'on s'appuie: *Normandin c. Les Religieuses Carmélites d'Hochelaga* (1883), 3 D.C.A. 329.

The precedents to which the Court was referred include cases in which third parties were protected against nullity on account of fraud other than the fraud contemplated in the Paulian action: see, for example, *Lafleur v. Donegani* (1849), 12 R.J.R.Q. 70; *Lighthall v. Craig*, (1884) M.L.R. 1 Q.B. 275; *Méthé v. Gervais* (1924), 38 Que. K.B. 28; *Payette v. Baird* (1940), 78 C.S. 371. However, these precedents are not uniform: *Ménard v. Roy* (1921), 32 Que. K.B. 350.

In other cases, the courts have tried to protect third parties against relative nullity resulting from error: *Lamarche v. Bourbeau* (1921), 27 R. de J. 481; *Rose v. Pinsonneault* (1927), 65 C.S. 287.

In still other cases, the courts have protected third parties against nullity resulting from simulated contracts (*Samson v. Samson* (1896), 9 C.S. 386; *Little v. Reaycraft* (1917), 24 R.L. n.s. 8), the nullity of deeds of the ostensible heir (*Morin v. Mercier* (1899), 16 C.S. 35; *Banque d'épargne de la cité et du district de Montréal v. Viau*, [1976] C.S. 901), the registration of wrongful discharges (*Carpenter v. Déry* (1877), 5 Q.L.R. 311; *Latulippe v. Grenier* (1898), 13 C.S. 157); but here again the decisions have varied and have sometimes been against the third party: *Gervais v. Charbonneau et Rousseau* (1910), 38 C.S. 330.

I have only found one other case in which incapacity is mentioned: *Ouellet v. Rochette* (1883), 9 Q.L.R. 289. A sale of an immovable had been annulled at the trial level because the seller was an imbecile and was under the influence of the buyer. The latter had earlier granted a hypothec to a *bona fide* third party. It was held that the trial judgment could not be set up against the creditor, who had not been a party to it, and the argument turned primarily on *res judicata*. It should also be noted that the incapacity in question was not that of a person subject to interdiction, that is an incapacity protected by a curatorship, as that of minors is by tutorship.

In these judgments, reference is sometimes made to Solon (for example *Méthé v. Gervais*, *supra*) or equity; often, however, to mitigate the rigour of the traditional theory, emphasis is placed on the innovation made in our laws by registration

La jurisprudence à laquelle on nous a référés comprend des cas où l'on protège les tiers contre l'annulation pour cause de fraude autre que la fraude visée par l'action paulienne: voir par exemple *Lafleur c. Donegani* (1849), 12 R.J.R.Q. 70; *Lighthall c. Craig*, (1884) M.L.R. 1 Q.B. 275; *Méthé c. Gervais* (1924), 38 B.R. 28; *Payette c. Baird* (1940), 78 C.S. 371. Cette jurisprudence n'est cependant pas constante: *Ménard c. Roy* (1921), 32 B.R. 350.

Dans d'autres affaires, on veut protéger les tiers contre la nullité relative résultant de l'erreur: *Lamarche c. Bourbeau* (1921), 27 R. de J. 481; *Rose c. Pinsonneault* (1927), 65 C.S. 287.

Dans d'autres affaires encore, on protège les tiers contre la nullité résultant d'actes simulés (*Samson c. Samson* (1896), 9 C.S. 386; *Little c. Reaycraft* (1917), 24 R.L. n.s. 8), la nullité des actes de l'héritier apparent (*Morin c. Mercier* (1899), 16 C.S. 35; *Banque d'épargne de la cité et du district de Montréal c. Viau*, [1976] C.S. 901), l'enregistrement des fausses quittances (*Carpenter c. Déry* (1877), 5 Q.L.R. 311; *Latulippe c. Grenier* (1898), 13 C.S. 157); mais là encore la jurisprudence varie et tranche parfois contre le tiers: *Gervais c. Charbonneau et Rousseau* (1910), 38 C.S. 330.

Je n'ai trouvé qu'un seul autre cas où il est question d'incapacité: *Ouellet c. Rochette* (1883), 9 Q.L.R. 289. Une vente immobilière avait été annulée par un premier jugement parce que le vendeur souffrait d'imbécillité et se trouvait sous l'empire de l'acheteur. Ce dernier avait auparavant consenti une hypothèque à un tiers de bonne foi. On y décide que l'on ne peut opposer le premier jugement au créancier qui n'y avait pas été partie et la discussion porte principalement sur la chose jugée. Il importe également d'observer que l'incapacité dont il s'agit n'est pas celle d'un interdit, c.-à-d. une incapacité protégée par une curatelle, comme celle des mineurs l'est par la tutelle.

Dans ces jugements et arrêts, on invoque parfois Solon (par exemple *Méthé c. Gervais*, précité) ou l'équité; mais souvent, pour tempérer la rigueur de la doctrine traditionnelle, on souligne l'innovation apportée dans nos lois par l'enregistrement et la

and the need to protect public confidence in this system of publication of real rights, by preferring those who have relied on the entries made therein: *Payette v. Baird*, *supra*.

I refer to all these judgments and decisions without expressing any opinion as to their merits, in general or in particular. In my view, they do not help respondents Germain any more than does Solon's theory: in each case where third parties have been protected, the defects in title were not apparent in the registry office; in none of them did the Quebec courts reject the traditional theory and protect *bona fide* third parties when the defect in title could have been discovered.

Furthermore, an important judgment by the Court of Appeal for Quebec, affirmed by this Court, is diametrically opposed to the position taken by respondents Germain: this is *Carignan v. Boutaric*, [1963] Que. Q.B. 222, affirmed by a majority decision of this Court which is not reported but is mentioned *sub nom.* *Legault v. Carignan*, [1964] S.C.R. vi. It was held that the annulment of the sale of an immovable on account of error can be set up against a *bona fide* third party purchaser where the error is apparent. The facts of that case may be summarized as follows.

Boutaric was the owner of an immovable which he had inherited from his first wife, as he was her universal legatee. The will was registered and so was a statement of transfer to Boutaric. After some twenty years, Boutaric finally forgot that his wife had made a will and believed that she had died intestate, thus leaving him an undivided one-third share in the immovable and an undivided two-thirds share to her daughter Thérèse Boutaric. Under this misapprehension, he sold his undivided rights to his daughter in a contract of sale which stated that Angéline Carignan, his wife, had died intestate leaving as her sole heirs J.A. Boutaric, one-third, and their daughter Thérèse, two-thirds. Thérèse Boutaric sold the immovable to Rita L., who resold it to Thomas B., who resold it to Jean-Paul Clermont, one of the mis en cause.

Plaintiff was the second wife of Boutaric, and his universal legatee. At her request, the sale by

nécessité de protéger la confiance du public dans ce système de publication des droits réels en préférant ceux qui se sont fiés aux inscriptions que l'on y trouve: *Payette c. Baird*, précité.

^a Je réfère à tous ces jugements et arrêts sans exprimer d'opinion sur leur bien-fondé, en général ou en particulier. A mon avis, ils n'aident pas les intimés Germain plus que la théorie de Solon: dans chacun de ceux où l'on a protégé les tiers, les vices du titre étaient non apparents au bureau d'enregistrement; dans aucun d'entre eux, les tribunaux du Québec n'ont écarté la théorie traditionnelle et protégé le tiers de bonne foi lorsque le vice des titres était décelable.

^b Au surplus, un arrêt important de la Cour d'appel du Québec confirmé par cette Cour est diamétralement contraire à la position des intimés Germain: il s'agit de *Carignan c. Boutaric*, [1963] B.R. 222, confirmé par un arrêt majoritaire de cette Cour qui est inédit mais mentionné *sub nom.* *Legault c. Carignan*, [1964] R.C.S. vi. On y décide que l'annulation de la vente d'un immeuble pour cause d'erreur est opposable à un tiers acquéreur de bonne foi parce que l'erreur est apparente. Voici en résumé les faits de cette cause-là.

^c Boutaric était propriétaire d'un immeuble pour en avoir hérité de son épouse en premières noces dont il était le légataire universel. Le testament était enregistré de même qu'une déclaration de transmission à Boutaric. Après une vingtaine d'années, Boutaric finit par oublier le testament de son épouse et par croire que celle-ci était décédée intestat, lui laissant par conséquent le tiers indivis de cet immeuble et les deux tiers indivis à sa fille Thérèse Boutaric. Sous cette fausse impression, il vend tous ses droits indivis à sa fille dans un contrat de vente où il est déclaré qu'Angéline Carignan, son épouse, est décédée intestat laissant comme seuls héritiers J.A. Boutaric pour un tiers indivis et leur fille Thérèse pour les deux tiers. Thérèse Boutaric vend l'immeuble à Rita L. qui le revend à Thomas B. qui le revend à Jean-Paul Clermont, l'un des mis en cause.

^d La demanderesse est l'épouse en secondes noces de Boutaric, et sa légataire universelle. A sa

Boutaric to his daughter was annulled on account of error, and the subsequent sales were also annulled, as a consequence of the annulment of the first sale.

The mis en cause Clermont, whose abandonment was being requested, stated that he submitted his rights to the Court, but he filed a submission disputing the action in the Superior Court, in the Court of Appeal and in this Court. In the submission filed in this Court, he pleaded good faith and cited the authority of Solon.

Owen J.A., who wrote the reasons for the majority in the Court of Appeal, did not mention Solon but wrote at p. 230 regarding the mis en cause:

The present holder of the immoveable property, Clermont, even though in good faith, had no better title than those through whom he acquired [...] The defect in the title could have been readily ascertained at the registry office.

Owen J.A. questioned the good faith of the plaintiff as to another part of her claim. Tremblay C.J.A. concurred in the opinion of Owen J.A., except on the latter point, on which he made no ruling. Badeaux and Rivard J.J.A. concurred in the opinion of Owen J.A. without reservation. Casey J.A. dissented.

In this Court Taschereau C.J., speaking for the majority, adopted the reasons of Owen J.A. subject to the reservation made by Tremblay C.J.A. Cartwright J., as he then was, dissented.

I find this precedent to be conclusive against respondents Germain because the defect in title is certainly no less apparent in the case at bar than that in *Carignan v. Boutaric, supra*.

Respondents Germain did not suggest to the Court any reason, precedent or writer that could justify its discarding the general principles solely because they were *bona fide* third party purchasers. It may even be doubted that this could ever be possible on this ground against minors. The law takes an infinite number of precautions to protect them. It would be too easy to deprive them of that

demande, la vente de Boutaric à sa fille est annulée pour cause d'erreur, et les ventes subséquentes le sont également par suite de l'annulation de la première.

Le mis en cause Clermont, dont on demandait le déguerpissement, a déclaré s'en rapporter à la justice mais il a produit des notes contestant la demande en Cour supérieure, en Cour d'appel et en cette Cour. Dans les notes produites en cette Cour, il plaide bonne foi et il invoque l'autorité de Solon.

Le juge Owen, qui a rédigé les motifs de la majorité en Cour d'appel, ne parle pas de Solon mais, il écrit à la p. 230 à propos du mis en cause:

[TRADUCTION] Le détenteur actuel de l'immeuble, Clermont, même s'il était de bonne foi, n'avait pas un meilleur titre que ceux dont il avait acquis [...] Le vice de titre était facilement décelable au bureau d'enregistrement.

Le juge Owen met en doute la bonne foi de la demanderesse à propos d'une autre partie de sa réclamation. Le juge en chef Tremblay partage l'avis du juge Owen sauf sur ce dernier point sur lequel il ne se prononce pas. Les juges Badeaux et Rivard partagent sans réserve l'avis du juge Owen. Le juge Casey est dissident.

En cette Cour, le juge en chef Taschereau, parlant pour la majorité, adopte les motifs du juge Owen sous la réserve faite par le juge en chef Tremblay. Le juge Cartwright, plus tard Juge en chef, est dissident.

Je trouve ce précédent déterminant contre les intimés Germain car le vice des titres n'est sûrement pas moins apparent dans la présente affaire que celui de l'affaire *Carignan c. Boutaric*, précitée.

Les intimés Germain ne nous ont donc indiqué aucune raison, aucun précédent et aucun auteur qui nous justifieraient d'écarter les principes généraux au seul motif qu'ils seraient des tiers acquéreurs de bonne foi. On peut même douter que l'on puisse jamais le faire pour ce motif à l'encontre de mineurs. La loi prend des précautions innombrables pour les protéger. Il serait trop facile de les

protection if all the tutors had to do was find *bona fide* third party purchasers.

I therefore conclude that the nullity of the purchase by the tutrix can be opposed to respondents Germain.

There is also a further reason for coming to this conclusion, in the particular circumstances of the case at bar. I have referred to this above: it is the lack of care shown by respondents Germain. They undoubtedly did not have any duty to have a title search conducted by a legal advisor before buying. Their good faith is undoubtedly not affected by their not having done so. However, by preferring to save that expense, they agreed to run a heavy risk against which they could have easily protected themselves. As the risk which they ran in fact materialized, they must, in my opinion, bear the consequences of it and not transfer them to appellants, who at the time were subject to incapacity, and who were unable to defend themselves.

Respondents Germain argued for *fins de non-recevoir* on the ground that appellants did not offer to restore them to their original position, as by offering to reimburse the part of the price which they had received or which they were entitled to receive from their tutrix, and to indemnify them for the expenses incurred in maintaining the immoveables.

In my view, there is no basis for these *fins de non-recevoir*. If respondents Germain are entitled to a reimbursement of the price, it must be sought from the tutrix and not from appellants, who are not entitled to this price if they succeed in having the sale annulled as to their undivided share of the immoveables. As to the expenses which respondents Germain may have incurred in preserving the immoveables, there is absolutely no evidence on this point; respondents Germain retain their remedies, if any, against appellants.

Respondents Germain further argued that appellants' statement of claim lacked an essential allegation regarding the fact that the agreement between respondent Isabelle Dynes Bigaouette and her mother dated back to at least the sale of

priver de cette protection s'il suffisait pour le tuteur de trouver des tiers acquéreurs de bonne foi.

J'en arrive donc à la conclusion que la nullité de l'acquisition par la tutrice est opposable aux intimés Germain.

Il y a d'ailleurs une raison additionnelle d'en venir à cette conclusion, dans les circonstances particulières de cette affaire. J'y ai déjà fait allusion. Il s'agit de l'imprudence des intimés Germain. Sans doute, n'avaient-ils pas l'obligation de faire procéder à un examen de titres par un conseiller juridique avant d'acheter. Sans doute, leur bonne foi n'est-elle pas affectée parce qu'ils ne l'ont pas fait. Mais en préférant s'épargner cette dépense, ils ont accepté de courir un risque sérieux contre lequel ils auraient pu facilement se protéger. Comme le risque qu'ils ont couru s'est effectivement réalisé, ils doivent, à mon avis, en porter les conséquences et non pas les faire porter par les appelants qui étaient, eux, des incapables à l'époque, et qui se trouvaient impuissants à se défendre.

Les intimés Germain invoquent des *fins de non-recevoir* du fait que les appelants ne leur ont pas proposé de les remettre en état notamment en leur offrant de leur rembourser la part du prix qu'ils ont reçue ou qu'ils ont le droit de recevoir de leur tutrice, et de les indemniser des dépenses encourues pour la conservation des immeubles.

A mon avis, ces *fins de non-recevoir* sont mal fondées. Si les intimés Germain ont droit à un remboursement du prix, c'est de la tutrice qu'ils peuvent l'exiger et non pas des appelants qui n'ont pas droit à ce prix s'ils obtiennent l'annulation de la vente pour leur part indivise des immeubles. Quant aux dépenses que les intimés Germain peuvent avoir encourues pour la conservation des immeubles, la preuve ne révèle absolument rien à ce sujet; les intimés Germain conservent, contre les appelants, leurs recours de droit commun, s'il en est.

Les intimés Germain plaident également qu'il manque à la déclaration des appelants une allégation essentielle relative au fait que l'entente entre l'intimée Isabelle Dynes Bigaouette et sa mère remontait au moins à la vente du 27 août 1947.

August 27, 1947. Appellants requested leave to clarify their statement of claim on this point, and counsel for respondents Germain objected. I would not hesitate to grant leave to amend if I thought it necessary. After referring to the relevant deeds, the statement of claim specifically alleged in paragraph 12 a breach of art. 1484 of the *Civil Code*, because the tutrix had purchased through an interposed party the property of those over whom she was appointed. These allegations appear to me to be sufficient.

3. Whether defects can be opposed to the Attorney General

The Attorney General was informed of the defects in title before paying the expropriation indemnities. The least that can be said is that his position with regard to appellants can be no better than that of respondents Germain. The defect in title can be opposed to him also.

Appellants are no longer disputing the title of the Attorney General. Further, art. 1066v of the *Code of Civil Procedure* in force when the first two expropriations were made provides that depositing the notice of expropriation in the registry office

shall convey to the Government of this Province the immovable or real right so described, free from any encumbrance other than the obligation to pay the indemnity which may be awarded, ...

Article 792 of the *Code of Civil Procedure* in effect when the third expropriation was made is similar. Further, the right to the expropriation is almost never disputed when the expropriating party is the government of the province.

However, appellants are correct in claiming from the Attorney General the expropriation indemnity to which they are entitled. The Attorney General will have to make some arrangement with respondents Germain if he has paid them more than was owed to them.

VI—The case of appellant Mariette Denis

Appellant Mariette Denis is seeking to have her intervention in the deed of June 17, 1960 annulled on account of fear and violence.

Les appelants ont demandé l'autorisation de préciser leur déclaration sur ce point, ce à quoi le procureur des intimés Germain s'est objecté. Je n'hésiterais pas à accorder l'autorisation d'amender si je la jugeais nécessaire. La déclaration, après avoir référé aux actes pertinents, allègue spécifiquement au paragraphe 12, une transgression de l'art. 1484 du *Code civil*, parce que la tutrice s'est rendue acquéreur par personne interposée des biens de ceux dont elle avait la tutelle. Ces allégations me paraissent suffisantes.

3. Opposabilité des vices au Procureur général

Quant au Procureur général, il était, lui, informé du vice des titres avant de verser les indemnités d'expropriation. Le moins que l'on puisse dire, c'est que sa position vis-à-vis des appelants ne peut pas être meilleure que celle des intimés Germain. Le vice des titres lui est également opposable.

Les appelants ne contestent plus le titre du Procureur général. D'ailleurs, l'art. 1066v du *Code de procédure civile* en vigueur lors des deux premières expropriations prescrit que le dépôt de l'avis d'expropriation au bureau d'enregistrement.

transporte au gouvernement de la province la propriété de l'immeuble ou le droit réel exproprié, libre de toute charge autre que l'obligation de payer l'indemnité adjugée, ...

L'article 792 du *Code de procédure civile* en vigueur lors de la troisième expropriation est au même effet. Au surplus, on ne conteste pratiquement jamais le droit à l'expropriation quand l'expropriant est le gouvernement de la province.

Mais les appelants sont bien fondés à réclamer au Procureur général l'indemnité d'expropriation à laquelle ils ont droit. Le Procureur général devra s'arranger avec les intimés Germain s'il leur a versé plus qu'il ne leur devait.

VI—Le cas de l'appelante Mariette Denis

L'appelante Mariette Denis demande l'annulation pour cause de violence et de crainte de son intervention à l'acte du 17 juin 1960.

Certain dates must be clarified.

On May 5, 1960 appellant Mariette Denis participated in a family council presided over by the notary André Cossette. It was the family council which preceded the *Joli-Cœur* judgment and recommended that respondent Marcel Cloutier be appointed as tutor *ad hoc*, and that the expropriated portion be conveyed without consideration to Her Majesty the Queen in right of the Province of Quebec. The notary Cossette prepared an authentic deed which contained the following statement:

[TRANSLATION] By these presents Mariette Denis, now of legal age, and their mother, Dame Isabelle Dynes, have promised to convey to Her Majesty without consideration all their rights, titles and interests in the said immoveables.

To this deed *en brevet* is appended a document titled "Consent". It is also dated May 5, 1960, and it bears the signature of appellant Mariette Denis. Respondent Yves Germain and the notary Cossette countersigned as witnesses. By this document, appellant Mariette Denis undertook to convey without consideration all her rights, titles and interests in the expropriated portion.

It must be observed that very clear evidence is necessary to annul on grounds of fear and violence a conveyance made in a private and a notarial deed (those of May 5, 1960), which is itself mentioned in another notarial deed (that of June 17, 1960). I refer in this regard to the following passage from *Davis v. Kerr* (1890), 17 S.C.R. 235, at p. 250:

As to the contention that she consented to sign this deed only through fear and pressure, I am of opinion with the Superior Court, and Tessier and Bossé JJ. in the Court of Appeal, that she has not proved it. A plea of this nature, to destroy a solemn deed received by a public officer, cannot prevail but on the clearest evidence. The only witnesses on the point are the defendant herself, whose testimony must be read out of the record, her sister, who is herself a defendant on an hypothecary action where the same deed of ratification is attacked by her on the same ground, and Mrs. Fields, their foster mother, whose evidence is so palpably biased that it is not surprising that the learned judge before whom the evidence was taken did not rely on it.

Il importe d'abord de préciser certaines dates.

Le 5 mai 1960, l'appelante Mariette Denis participe à un conseil de famille présidé par le notaire André Cossette. Il s'agit du conseil de famille qui a précédé le *jugement Joli-Cœur* et recommandé la nomination de l'intimé Marcel Cloutier comme tuteur *ad hoc* et la cession sans considération de la partie expropriée à Sa Majesté la Reine aux droits de la province de Québec. Le notaire Cossette en dresse un acte authentique en brevet qui comporte la mention suivante:

Par ces mêmes présentes, Mariette Denis, devenue majeure et leur mère, Dame Isabelle Dynes, ont promis de céder à Sa Majesté, sans considération, tous leurs droits, titres et intérêts sur les mêmes immeubles.

A cet acte en brevet, est annexé un document intitulé «Consentement». Il est également daté du 5 mai 1960, et il porte la signature de l'appelante Mariette Denis. L'intimé Yves Germain et le notaire Cossette contresignent comme témoins. Par ce document, l'appelante Mariette Denis s'engage à céder, sans considération, tous ses droits, titres et intérêts dans la partie expropriée.

Il convient d'observer qu'une preuve bien claire est requise pour faire annuler, à cause de violence et de crainte, une cession promise par un écrit sous seing privé et un acte notarié, (ceux du 5 mai 1960), et elle-même constatée par un autre acte notarié, (celui du 17 juin 1960). Je cite à ce propos le passage suivant de *Davis c. Kerr* (1890), 17 R.C.S. 235, à la p. 250:

[TRANSLATION] Quant à sa prétention qu'elle aurait consenti à signer cet acte uniquement par crainte et par suite de pressions, je suis d'accord avec la Cour supérieure et les juges Tessier et Bossé de la Cour d'appel qu'elle n'en a pas fait la preuve. Pour écarter un acte solennel, reçu par un officier public, une allégation de cette nature ne peut réussir que si elle est fondée sur une preuve très convaincante. Les seuls témoins qui ont déposé sur ce point sont la défenderesse elle-même, dont il faut lire la déposition au dossier, sa sœur, qui est elle-même défenderesse à l'action hypothécaire où elle conteste le même acte pour le même motif, et M^{me} Fields, leur mère adoptive, dont le témoignage est si visiblement partial que le savant juge devant qui elle a déposé n'y a pas ajouté foi.

From her testimony, appellant Mariette Denis did not sign any documents at the notary's office on May 5, 1960, but the following day or on some subsequent date during or following an interview which Joli-Cœur J. gave her and respondent Marcel Cloutier.

Appellant Mariette Denis further testified that her consent was subsequently obtained, *inter alia*, by pressure exerted on her by her mother and her brothers and sisters. According to the trial judge, [TRANSLATION] "it was established [. . .] that her mother strongly insisted that on May 5, 1960 she should sign the notarial declaration in the office of the notary André Cossette [. . .] together with the document titled 'Consent' attached thereto". Respondent Isabelle Dynes Bigaouette insisted because payment of the balance of the selling price still owed to her apparently depended on this operation.

However, this fear and violence is not capable of vitiating the consent of appellant Mariette Denis in view of art. 997 of the *Civil Code*:

997. Mere reverential fear of a father or mother, or other ascendant, without any violence having been exercised or threats made, will not invalidate a contract.

A fortiori the Court must disregard the insistence or pressure brought to bear by the minor brothers and sister of appellant Mariette Denis.

What is more significant is the statement, by appellant Mariette Denis, that Joli-Cœur J. said to her: "Will you prefer to sign or send your mother to prison?" This statement is corroborated by the testimony of respondent Marcel Cloutier.

The trial judge said the following in this regard:

[TRANSLATION] In this Court, plaintiff Mariette Denis repeated essentially what she had said in her preliminary examination: she maintained that the next day she went to see Joli-Cœur J. in his chambers in the courthouse and that the latter said to her: "So, you don't want to sign?"—I said: "No"—He said: "Will you prefer to sign or send your mother to prison?"—I started crying, I signed, and I left—that is all that happened.

Selon son témoignage, l'appelante Mariette Denis n'aurait pas signé de documents chez le notaire le 5 mai 1960 mais le lendemain ou à une date subséquente au cours ou à la suite d'une entrevue que le juge Joli-Cœur lui a accordée avec l'intimé Marcel Cloutier.

Toujours selon le témoignage de l'appelante Mariette Denis, son consentement a été obtenu par suite, entre autres, des pressions exercées sur elle par sa mère et ses frères et sœurs. Selon le premier juge, «il est établi [. . .] que sa mère a insisté fortement pour que, le 5 mai 1960, elle signe chez le notaire André Cossette la déclaration en brevet [. . .] de même que le document intitulé «Consentement» qui y est annexé». L'intimée Isabelle Dynes Bigaouette insistait parce que le remboursement du solde du prix de vente qui lui restait dû dépendait apparemment de cette opération.

Mais il ne s'agit pas là de crainte ou de violence susceptible de vicier le consentement de l'appelante Mariette Denis, vu l'art. 997 du *Code civil*:

997. La seule crainte révérencielle envers le père, la mère ou autre ascendant, sans aucune menace, ou sans l'exercice d'aucune violence, ne suffit point pour faire annuler le contrat.

A fortiori ne doit-on pas tenir compte de l'insistance ou des pressions exercées par les frères et sœurs mineurs de l'appelante Mariette Denis.

Ce qui est plus sérieux, c'est l'assertion de l'appelante Mariette Denis selon laquelle le juge Joli-Cœur lui aurait dit: «Aimez-vous mieux donner votre signature ou envoyer votre mère en prison?» Cette assertion est corroborée par le témoignage de l'intimé Marcel Cloutier.

Voici ce qu'écrivit le premier juge à ce sujet:

Devant la Cour, la demanderesse Mariette Denis répète sensiblement ce qu'elle avait déclaré dans son interrogatoire préalable; elle soutient que, le lendemain, elle serait allée voir l'honorable juge Joli-Cœur à son bureau du palais de justice et que ce dernier lui aurait dit: «Comme ça, vous ne voulez pas signer? — J'ai dit: Non — Il a dit: Aimez-vous mieux donner votre signature ou envoyer votre mère en prison? — J'ai parti à pleurer puis j'ai signé, puis je me suis en allée, c'est tout ce qui est arrivé».

The notary André Cossette remembers clearly that plaintiff Mariette Denis wanted to meet with the judge after the family council was held on May 5, 1960. He said:

I was certainly in the judge's chambers with Mariette Denis—she was there for some reason; my recollection is not exact, except that she was at the judge's office.

The documents which are included in the record as Exhibit P-16, namely the notarial declaration of the family council and the consent signed by Mariette Denis, are dated May 5, 1960. It therefore seems unlikely that the girl was required to give a signature at the courthouse after meeting with Joli-Cœur J. The only plausible explanation lies in the fact that the signature of Mariette Denis was placed on the two documents, the notarial declaration and the consent, not before the notary in his office but in the judge's chambers or in a room adjoining those chambers. In our opinion, this is evidence which seeks to squarely contradict the documents written by the notary André Cossette, namely the notarial declaration and the document entitled "Consent", documents which were dated May 5, 1960. This evidence is apparently inadmissible under Art. 1234 C.C., which provides that "Testimony cannot in any case, be received to contradict or vary the terms of a valid written instrument".

Defendant Marcel Cloutier, the tutor *ad hoc* of the other Denis children who were minors at that time, was heard as a witness. He allegedly accompanied Mariette Denis to the chambers of Joli-Cœur J. It is clear that this witness only remembered one thing, namely that the judge told his niece Mariette Denis "that his mother would go to prison if she did not sign". The impression resulting from this testimony is that his memory is absolutely blank except regarding the fact that the judge threatened Mariette Denis.

The trial judge therefore found it "unlikely" that appellant Mariette Denis was called on to give her signature at the courthouse, and he found the memory of the tutor *ad hoc* "absolutely blank" except on this specific point. These are findings regarding the credibility of witnesses, a matter concerning which an appellate court should rely on the trial judge, who has seen and heard the witnesses. That suffices as a basis for dismissing the specific conclusions of appellant Mariette Denis and her claim relating to the first expropriation.

Le notaire André Cossette se souvient fort bien que la demanderesse Mariette Denis désirait rencontrer le juge après la réunion du Conseil de famille en date du 5 mai 1960. Il déclare ceci:

J'ai sûrement été dans le cabinet du juge avec Mariette Denis — Elle était là pour une fin quelconque et je n'ai pas de souvenir précis, sauf celui de sa présence chez le juge.

Les documents qui apparaissent dans le dossier produit comme pièce P-16, savoir la déclaration en brevet du conseil de famille et le consentement signé par Mariette Denis, portent la date du 5 mai 1960. Il paraît donc invraisemblable que la jeune fille ait été appelée à donner une signature au palais de justice et après sa rencontre avec l'honorable juge Joli-Cœur. La seule explication plausible consisterait dans le fait que la signature de Mariette Denis aurait été apposée sur les deux documents, déclaration en brevet et consentement, non pas devant le notaire à son bureau mais bien dans le bureau du juge ou dans une pièce attenante à ce bureau. A notre avis, il s'agit là d'une preuve qui tente à contredire nettement les écrits rédigés par le notaire André Cossette, savoir la déclaration en brevet et le document intitulé «Consentement», écrits qui portent la date du 5 mai 1960. Cette preuve serait irrégulière aux termes de l'article 1234 C.C. qui prescrit que «dans aucun cas, la preuve testimoniale ne peut être admise pour contredire ou changer les termes d'un écrit valablement fait».

Le défendeur Marcel Cloutier, tuteur *ad hoc* des autres enfants Denis qui étaient encore mineurs à cette époque, a été entendu comme témoin. Il aurait accompagné Mariette Denis dans le bureau de l'honorable juge Joli-Cœur. Il est manifeste que ce témoin ne se souvient que d'une chose, savoir que le juge aurait dit à sa nièce Mariette Denis «que sa mère irait en prison si elle ne signait pas». L'impression qui se dégage de ce témoignage est que sa mémoire est absolument défaillante sauf en ce qui concerne le fait que le juge aurait menacé Mariette Denis.

Le premier juge trouve donc «invraisemblable» que l'appelante Mariette Denis ait été appelée à donner une signature au palais de justice, et il trouve la mémoire du tuteur *ad hoc* «absolument défaillante» sauf sur ce point précis. Ce sont là des conclusions portant sur la crédibilité des témoins, un sujet à propos duquel une juridiction d'appel doit s'en remettre au juge du procès, qui a vu et entendu les témoins. Cela suffit à faire rejeter les conclusions particulières de l'appelante Mariette Denis et à la débouter en ce qui concerne la

However, she retains her rights to the two other expropriation indemnities and her rights in the residue of the immoveables.

VII—Whether the *Joli-Cœur* judgment defective

This judgment relates only to the first expropriation. It does not affect the other points at issue.

As I indicated above, respondent Isabelle Dynes Bigaouette first requested, by a motion dated April 23, 1960 and submitted to a judge of the Superior Court, to be authorized in her capacity as tutrix to her minor children to convey the rights, titles and interests of the latter to Her Majesty in right of the Province of Quebec. Joli-Cœur J. found this procedure inadequate: he required that a family council be held, a tutor *ad hoc* appointed and the motion served on the various interested parties.

In order to appreciate the nature of the *Joli-Cœur* judgment and of the deed of June 17, 1960 authorized by it, this judgment must be cited almost in its entirety:

[TRANSLATION] WHEREAS by judgment rendered on January 8, 1945, (case No. 8,975) applicant was appointed tutrix to Mariette, Lisette, Wellie, Jeannot and Adjutor Denis, the minor children of her first marriage with the late HENRI DENIS, and LUCIEN DYNES was appointed subrogate-tutor;

WHEREAS by this judgment the said tutrix was authorized to accept, under benefit of inventory, for the said minors, the intestate succession of their late father, the said HENRI DENIS, who died on December 23, 1944.

WHEREAS by judgment rendered on August 21, 1948, by Oscar Boulanger, J.S.C., applicant was authorized in her said capacity as tutrix to sell by mutual consent the immoveable rights of her pupils in the immoveables owned by her jointly with her said minor children, the said immoveables being known and designated as Nos. eighty-eight and eighty-nine (88 & 89) of the official cadastre for the parish of Ste-Foy, county of Quebec City, excluding the portions sold, the whole without buildings thereon;

WHEREAS under the said judgment applicant, acting personally and in her said capacity as tutrix for her minor children, sold the said immoveables by mutual

première expropriation. Elle conserve cependant ses droits aux deux autres indemnités d'expropriation ainsi que ses droits dans le résidu des immeubles.

VII—Irrégularité du jugement *Joli-Cœur*

Ce jugement ne se rapporte qu'à la première expropriation. Il ne touche pas aux autres questions en litige.

L'intimée Isabelle Dynes Bigaouette, comme je l'ai déjà indiqué, avait d'abord demandé par une requête en date du 23 avril 1960 adressée à un juge de la Cour supérieure, d'être autorisée à céder en sa qualité de tutrice à ses enfants mineurs, les droits, titres et intérêts de ces derniers à Sa Majesté aux droits de la province de Québec. Le juge Joli-Cœur ne jugea pas cette procédure suffisante: il exigea la tenue d'un conseil de famille, la nomination d'un tuteur *ad hoc* et la signification de la requête à diverses parties intéressées.

Pour apprécier la nature du jugement *Joli-Cœur* ainsi que de l'acte du 17 juin 1960 qu'il autorise, il importe de citer ce jugement presque intégralement:

VU que par jugement rendu le 8 janvier 1945, (dossier n°: 8,975) la requérante a été nommé (*sic*) tutrice à Mariette, Lisette, Wellie, Jeannot et Adjutor Denis, enfant (*sic*) mineurs issus de son premier mariage avec feu HENRI DENIS, et LUCIEN DYNES, nommé subrogé-tuteur;

VU que par le même jugement, la dite tutrice a été autorisée à accepter, sous bénéfice d'inventaire, pour les dits mineurs, la succession «ab intestat» de feu leur père, ledit HENRI DENIS, décédé le 23 décembre 1944;

VU que par jugement rendu le 21 août 1948, par l'Hon. J. Oscar Boulanger, J.C.S., la requérante a été autorisée, en sa dite qualité de tutrice, à vendre de gré-à-gré les droits immobiliers de ses pupilles dans les immeubles dont elle était propriétaire par indivis avec ses dits enfants mineurs, lesdits immeubles connus et désignés sous les numéros quatre-vingt-huit et quatre-vingt-neuf (88 & 89) du cadastre officiel pour la paroisse de Ste-Foy, comté de Québec, à distraire les parties vendues, le tout sans bâtisse;

VU qu'en vertu du susdit jugement, la requérante, agissant tant personnellement qu'en sa dite qualité de tutrice à ses enfants mineurs, a vendu les dits immeu-

consent to her mother, Dame Sarah Leclerc, the widow of William Herbert Dynes, by deed of sale concluded before Mr. Arthur Duval, notary, on August 27, 1947, a copy of which was registered at Quebec City on February 5, 1948 as No. 321715;

WHEREAS applicant acquired the said immoveables from her mother, the said Dame Sarah Leclerc-Dynes, by the terms of a deed of gift done before Mr. Arthur Duval, notary, on February 2, 1948, a copy of which was registered at Quebec City on February 5, 1948 as No. 321716;

WHEREAS applicant, who was then remarried to Mr. John Bigaouette and authorized by him, sold to Victor and Yves Germain the said immoveables, as appears from a deed of sale done before Mr. Emile Boiteau, notary, on March 7, 1956, a copy of which was registered at Quebec City on March 12, 1956 as No. 431161;

WHEREAS the Department of Roads of the province of Quebec requires a portion of the said lots 88 and 89, described above, for the construction of Blvd. Henri IV and Blvd. Charest, as appears from a notice of expropriation registered at Quebec City on May 17, 1957, as No. 429389;

WHEREAS there are doubts as to the ownership titles of the present owners of the immoveables described above, since the deeds registered at Quebec City as Nos. 321715 and 321716 may be interpreted as contrary to the provisions of Art. 1484 of the Civil Code, prohibiting a tutor from purchasing either by himself or by a party interposed property over which he is appointed;

WHEREAS by a motion dated April 23, 1960 applicant asked one of the honourable judges of the Superior Court for the district of Quebec City for leave to convey to Her Majesty Queen Elizabeth II, in right of the province of Quebec (Department of Roads), in her capacity as tutrix to her still minor children, Lisette, Wellie, Jeannot and Adjutor Denis, all rights, titles and interests in the following immoveables:

WHEREAS prior to allowing the said motion, the Honourable J. ACHILLE JOLI-CŒUR, J.S.C., required that a tutor 'ad hoc' be appointed for the said minor children and the said motion be served on MARIETTE DENIS, then of legal age, on VICTOR and YVES GERMAIN, the present owners, and on the Department of Roads of the province of Quebec;

bles, de gré-à-gré, à sa mère, Dame Sarah Leclerc, veuve de William Herbert-Dynes, par acte de vente passé devant M^e Arthur Duval, notaire, le 27 août 1947 et dont copie a été enregistrée à Québec, le 5 février 1948 sous le numéro 321715;

VU que la requérante a acquis lesdits immeubles de sa mère, ladite Dame Sarah Leclerc-Dynes, aux termes d'un acte de donation gratuite passé devant M^e Arthur Duval, notaire, le 2 février 1948 et dont copie a été enregistrée à Québec, le 5 février 1948 sous le numéro 321716;

VU que la requérante, alors épouse en secondes noces de Sieur John Bigaouette et de ce dernier autorisée, a vendu à Victor et Yves Germain les dits immeubles, tel qu'il appert d'un acte de vente passé devant M^e Emile Boiteau, notaire, le 7 mars 1956 et dont copie a été enregistrée à Québec, le 12 mars 1956, sous le numéro 431161;

VU que le Ministère de la Voirie de la province de Québec requiert une partie desdits lots 88 et 89 susdésignés, pour la construction du boulevard Henri IV et du boulevard Charest, tel qu'il appert d'un avis d'expropriation enregistré à Québec, le 17 mai 1957, sous le numéro 429389;

VU qu'il s'élève des doutes sur les titres de propriété des propriétaires actuels des immeubles ci-dessus décrits, alors que les actes enregistrés à Québec sous les numéros 321715 et 321716 pourraient être interprétés comme contraires aux dispositions de l'article 1484 du Code Civil, interdisant au tuteur de se rendre acquéreur par lui-même ou par partie interposée des biens dont il a la tutelle;

VU que par une requête en date du 23 avril 1960 la requérante a demandé à l'un des Honorables Juges de la Cour Supérieure du district de Québec, l'autorisation de céder à Sa Majesté la Reine Elisabeth II, aux droits de la Province de Québec (Ministère de la Voirie), en sa qualité de tutrice à ses enfants encore mineurs: Lisette, Wellie, Jeannot et Adjutor Denis, tous les droits, titres et intérêts sur les immeubles suivants:

VU que pour faire droit à ladite requête, l'Honorable J. ACHILLE JOLI-CŒUR, J.C.S., a exigé la nomination d'un tuteur «ad hoc» aux dits enfants mineurs et la signification de ladite requête à MARIETTE DENIS, devenue majeure, à VICTOR & YVES GERMAIN, les propriétaires actuels et au Ministère de la Voirie de la Province de Québec;

WHEREAS the said motion was duly served on the said Mariette Denis, Victor and Yves Germain and the Department of Roads of the province of Quebec;

IN VIEW OF the affidavit and consent by applicant to intervene personally in this conveyance, and of her daughter Mariette Denis, now of legal age;

IN VIEW OF section 91 of the Quebec Railway Act (chapter 291, R.S.Q. 1941), which applies to the Roads Act under section 104 of the latter Act (chapter 141, R.S.Q. 1941);

IN VIEW OF the unanimous advice of the said family council;

WE ALLOW the said motion; WE HOMOLOGATE the proceedings and advice of the said family council;

WE APPOINT as tutor 'ad hoc' to the said minor children their maternal cousin, MARCEL CLOUTIER;

WE NOTE the acceptance by the said tutor 'ad hoc' of the said responsibility and the oath taken by him, before the aforementioned notary, to fulfil its duties faithfully and in accordance with the law;

WE AUTHORIZE the said MARCEL CLOUTIER, in his capacity as tutor 'ad hoc' to the aforesaid minor children, to convey without consideration to Her Majesty Queen Elizabeth II, in right of the province of Quebec (Department of Roads), with the intervention of applicant, authorized by her husband, and of the said Mariette Denis, now of legal age, all titles, rights and interests of the said minors in the immoveables described above.

QUEBEC CITY, May 16, 1960.

Before considering the arguments made on either side for and against the *Joli-Cœur* judgment, it is appropriate to examine the legislative provisions relied on in that judgment and in accordance with which it seems to have been rendered. These are s. 104 of the *Roads Act* (R.S.Q. 1941, c. 141) and s. 91 of the *Quebec Railway Act* (R.S.Q. 1941, c. 291).

Section 104 of the *Roads Act* is the only provision of Division XII of that Act, entitled "Expropriations". It states:

104. The provisions of sections 91, 92, 93, 94 and 98 of the Quebec Railway Act (Chap. 291) shall apply to the acquisition of land or servitudes which the Minister of Roads is authorized to effect under this act.

VU que ladite requête a été dûment signifiée auxdits Mariette Denis, Victor et Yves Germain et au Ministère de la Voirie de la Province de Québec;

VU l'affidavit et le consentement de la requérante à concourir personnellement à cette cession et de sa fille Mariette Denis, devenue majeure;

VU l'article 91 de la Loi des Chemins de Fer de Québec, (chapitre 291, S.R.Q. 1941) qui s'applique à la Loi de la Voirie en vertu de l'article 104 de cette dernière loi (chapitre 141, S.R.Q. 1941);

VU l'avis unanime du dit conseil de famille;

ACCORDONS ladite requête; HOMOLOGUONS les procédés et avis dudit conseil de famille;

NOMMONS comme tuteur «ad hoc» aux dits enfants mineurs, leur cousin maternel, MARCEL CLOUTIER;

DONNONS ACTE, audit tuteur «ad hoc» de son acceptation de ladite charge et du serment prêté par lui, devant le notaire susdit, d'en remplir les devoirs fidèlement et suivant la loi;

AUTORISONS le dit MARCEL CLOUTIER, en sa qualité de tuteur «ad hoc» aux susdits enfants mineurs, à céder sans considération, à Sa Majesté la Reine Elizabeth II, aux droits de la Province de Québec, (Ministère de la Voirie), avec le concours de la requérante autorisée de son époux et de ladite Mariette Denis, devenue majeure, tous les titres, droits et intérêts desdits mineurs dans les immeubles décrits ci-dessus.—

QUEBEC, ce 16 mai 1960.—

Avant d'examiner les moyens que l'on soulève de part et d'autre à l'encontre ou au soutien du jugement *Joli-Cœur*, il convient de considérer les dispositions législatives que ce jugement invoque et en vertu desquelles il paraît avoir été rendu. Il s'agit de l'art. 104 de la *Loi de la voirie*, (S.R.Q. 1941, chap. 141) et de l'art. 91 de la *Loi des chemins de fer de Québec*, (S.R.Q. 1941, chap. 291).

L'article 104 de la *Loi de la voirie* est la seule disposition de la Section XII de cette loi, intitulée «Des expropriations». Il prescrit:

104. Les dispositions des articles 91, 92, 93, 94 et 98 de la Loi des chemins de fer de Québec (chap. 291) s'appliquent à l'acquisition des terrains ou servitudes que le ministre de la voirie est autorisé à faire en vertu des dispositions de la présente loi.

If a voluntary sale cannot be effected through failure of the parties to agree, all questions arising shall be settled by expropriation proceedings.

For the purpose of this section, the above-mentioned provisions of the Quebec Railway Act are amended by replacing therein, wherever they occur, the words "the company", by the words "the Minister of Roads", and the word "railway", by the words "highway, road or main communication road", as the case may be.

Section 91 of the *Quebec Railway Act* provides:

91. 1. All corporations and persons, usufructuaries, institutes, tutors, curators, executors, administrators and all other representatives, not only for and on behalf of themselves, their heirs and successors, but also for and on behalf of those whom they represent, whether infants, issue unborn, lunatics, idiots, married women, or other persons, seized, possessed of, or interested in any lands, may sell and convey to the company all or any part thereof.

2. In all cases, however, in which the parties above mentioned have no legal right to sell and convey the ownership of the said lands, they shall, after having given due notice to the parties interested obtain, from a judge of the Superior Court, permission to sell and convey such lands.

3. The judge shall give the necessary orders for the investment of the price thereof, in such manner as he shall deem expedient, and in accordance with the laws of the Province, to protect the rights of the owner of such lands.

As I understand it, the purpose and effect of the latter provision is, *inter alia*, in cases of expropriation for building roads, to enable certain persons who, for other matters, have only limited powers of administration or disposal, to sell land to the Minister of Roads by mutual agreement, with the reduced formal requirements of permission of a judge of the Superior Court, after giving notice to the interested parties. Thus, the tutor may be authorized by a judge of the Superior Court to sell and convey this land to the Minister without taking the advice of the family council, and of course without having to show that it is necessary or advantageous for the minor to sell, as would otherwise be required under arts. 297 and 298 of the *Civil Code*. The tutor is further relieved of the

Si la vente volontaire ne peut avoir lieu par défaut d'accord entre les parties, toutes les questions qui s'élèvent sont réglées par des procédures d'expropriation.

Pour les fins du présent article, les dispositions ci-dessus mentionnées de la Loi des chemins de fer de Québec sont modifiées en en remplaçant partout où ils se rencontrent les mots «la compagnie», par les mots «le ministre de la voirie», et les mots «chemin de fer», par les mots «route, chemin ou chemin de grande communication», selon le cas.

Quant à l'art. 91 de la *Loi des chemins de fer de Québec*, il prescrit:

91. 1. Toute corporation et personne quelconque, tout usufruitier, grevé de substitution, tuteur, curateur, exécuteur, administrateur et autres représentants non seulement pour eux-mêmes, leurs héritiers et successeurs, mais aussi pour et au nom de ceux qu'ils représentent, soit qu'ils soient des enfants nés ou à naître, aliénés, idiots, toute femme sous puissance de mari, ou autre personne saisie ou en possession de terrains, ou qui y a des intérêts, peuvent vendre et transporter à la compagnie ces terrains, en tout ou en partie.

2. Toutefois, lorsque les parties ci-dessus dénommées n'ont pas légalement le droit de vendre et transporter la propriété de ces terrains, elles doivent obtenir d'un juge de la Cour supérieure, après avis dûment donné aux intéressés, l'autorisation de les vendre et transporter.

3. Le juge doit donner les ordres nécessaires pour le emploi du prix d'acquisition, en la manière qu'il trouve utile, suivant les lois de la province, afin de sauvegarder les intérêts du propriétaire des terrains.

Cette dernière disposition, comme je la comprends, à pour but et pour effet, entre autres, au cas d'expropriation pour fins de voirie, d'habiliter certaines personnes qui n'ont, pour les autres affaires, que des pouvoirs limités d'administration ou d'aliénation, à vendre des terrains de gré à gré au ministre de la Voirie, avec les formalités réduites d'une autorisation d'un juge de la Cour supérieure, après avoir donné avis aux intéressés. Ainsi, le tuteur peut être autorisé par un juge de la Cour supérieure, à vendre et transporter ces terrains au Ministre sans prendre l'avis du conseil de famille et sans avoir évidemment à démontrer qu'il est nécessaire ou avantageux pour le mineur de vendre, comme l'exigeraient autrement les art. 297 et 298 du *Code civil*. Le tuteur est également

formalities provided in arts. 1341 *et seq.* of the *Code of Civil Procedure* then in effect for the sale of the property of minors, such as sales at auction, a formality which is not compatible with an expropriation.

The first anomaly contained in the *Joli-Cœur judgment* is that, though it relies on a provision designed to reduce formal requirements, it provides for what this provision does not require, such as the advice of the family council and the appointment of a tutor *ad hoc*.

What is more serious is that s. 91 of the *Quebec Railway Act* in no way empowers a judge of the Superior Court to authorize a tutor [TRANSLATION] "to convey his rights to the Minister without consideration" in his capacity as tutor. He can only authorize the tutor to "sell and convey" the immoveables to the Minister and, as a sale presupposes a price, para. 3 of s. 91 imposes on the judge a duty to give the orders necessary for reinvestment of the purchase price. The *Joli-Cœur judgment* contravenes this requirement by leaving nothing to be reinvested.

If this judgment is to be taken literally, it authorizes a gift of the minor's property, and appellants are right in maintaining that it contravenes art. 763 of the *Civil Code*, which formally prohibits the minor from making a gift *inter vivos*, and his tutor from making a gift of the property entrusted to him. Even a judgment accompanied by formalities not required by law cannot permit what the law prohibits.

I therefore find that the *Joli-Cœur judgment* cannot be based on the actual provision pursuant to which it was rendered. However, this finding is not conclusive. The *Joli-Cœur judgment* need not necessarily be taken literally. It is necessary to look at the real nature rather than the form of this judgment and of the deed of June 17, 1960 which it authorized, which refers to it expressly and to which it is attached. If this judgment and deed are anything other than what they appear to be, it is still conceivable for them to rest on some provision other than s. 91 of the *Quebec Railway Act*.

dispensé des formalités prévues aux art. 1341 et suiv. du *Code de procédure civile* alors en vigueur pour la vente des biens des mineurs, telle la vente aux enchères, une formalité qui est incompatible avec une expropriation.

La première anomalie que comporte le *jugement Joli-Cœur*, c'est que tout en invoquant une disposition destinée à réduire les formalités, il en prescrit que cette disposition n'exige pas, comme l'avis du conseil de famille et la nomination d'un tuteur *ad hoc*.

Ce qui est plus grave, c'est que l'art. 91 de la *Loi des chemins de fer de Québec* ne donne en aucune façon à un juge de la Cour supérieure le pouvoir d'autoriser un tuteur *es* qualité «à céder sans considération ses droits au Ministre». Il ne peut l'autoriser qu'à «vendre et transporter» les immeubles au Ministre et, comme une vente suppose un prix, le par. 3 de l'art. 91 impose au juge le devoir de donner les ordres nécessaires pour le emploi du prix d'acquisition. Le *jugement Joli-Cœur* contrevient à cette exigence en ne laissant rien à remployer.

Si ce jugement doit être pris à la lettre, il autorise la donation des biens du mineur et les appelants ont raison de soutenir qu'il contrevient à l'art. 763 du *Code civil* qui interdit formellement au mineur de donner entre vifs, et à son tuteur de donner les biens qui lui sont confiés. Même un jugement assorti de formalités que la loi n'exige pas ne peut permettre ce que la loi interdit.

Je constate donc que le *jugement Joli-Cœur* ne peut être fondé sur la disposition même en vertu de laquelle il paraît avoir été rendu. Mais cette conclusion n'est pas déterminante. Le *jugement Joli-Cœur* ne doit pas nécessairement être pris à la lettre. Il faut s'interroger sur la nature véritable plutôt que sur la forme de ce jugement et de l'acte du 17 juin 1960 qu'il autorise, qui y réfère expressément et auquel il est annexé. Si ce jugement et cet acte sont autre chose que ce qu'ils paraissent être, il reste concevable qu'ils soient fondés sur une autre disposition que l'art. 91 de la *Loi des chemins de fer de Québec*.

As indicated above, appellants in fact contend that the *Joli-Cœur judgment* authorized an actual gift of property belonging to minors, and that it must accordingly be annulled. Lamer J.A. rejected this contention [at p. 547]:

[TRANSLATION] ... I am of the opinion that this is not really a judgment authorizing a gift *inter vivos* of the property of minors. It has to be assumed that, so long as there has not been a detailed accounting, appellants could have required that the amount of \$3,500 be paid to them for their share of the land, although the evidence at the trial indicated to the Court that this amount paid by their grandmother in fact came from their mother.

This is one of the reasons why Lamer J.A. refused to revoke the *Joli-Cœur judgment*.

Respondents Germain argued that the *Joli-Cœur judgment* does not authorize a gift, because the minors were not owners of the expropriated portion. In their submission, it was actually a transaction designed to avoid a lawsuit with them which was authorized by the *Joli-Cœur judgment*, in accordance with arts. 307 and 1918 of the *Civil Code*:

307. [A tutor cannot transact in the name of the minor unless he is authorized by the court, the judge or the prothonotary, on the advice of a family council. Accompanied by these formalities, transaction has the same effect as if made with a person of age.]

1918. Transaction is a contract by which the parties terminate a lawsuit already begun, or prevent future litigation by means of concessions or reservations made by one or both of them.

Respondents Germain further submitted that art. 1918 of the *Civil Code* does not require reciprocal concessions by all parties, conditions which some writers such as Mignault have felt it necessary to add: *Le droit civil canadien*, t. 8, at p. 303. Respondents Germain noted that, in any case, appellants were thereby guaranteeing their right to a share of the price paid by them to the tutrix, excluding, as Lamer J.A. pointed out, a share of the price nominally received by the tutrix from her mother. This transaction was made by a tutor *ad hoc* because of the conflict of interests between the tutrix and her pupils. However, authorized by the Court on the advice of the family council, it "has

Les appelants, je l'ai déjà indiqué, soutiennent effectivement que le *jugement Joli-Cœur* autorise une véritable donation d'un bien appartenant à des mineurs et qu'il doit par conséquent être annulé.

a Le juge Lamer leur donne tort [à la p. 547]:

... je suis d'opinion qu'il ne s'agit pas ici vraiment d'un jugement qui autorise une donation entre vifs des biens des mineurs. En effet, il faut tenir pour acquis, en l'absence d'une reddition de comptes qu'il était loisible aux appelants d'exiger que la somme de \$3,500. leur fut versée pour leur part du terrain, même si la preuve au procès nous a révélé que cette somme que payait leur grand-mère venait effectivement de leur mère.

c C'est là une des raisons pour lesquelles le juge Lamer refuse de rétracter le *jugement Joli-Cœur*.

Les intimés Germain soutiennent que le *jugement Joli-Cœur* n'autorise pas une donation, car les mineurs n'étaient pas propriétaires de la partie expropriée. Ce serait plutôt une transaction destinée à éviter un procès avec eux que le *jugement Joli-Cœur* autorise, en conformité des art. 307 et 1918 du *Code civil*:

307. [Le tuteur ne peut transiger au nom de son mineur qu'après y avoir été autorisé par le tribunal, le juge ou le protonotaire, sur avis du conseil de famille; accompagnée de ces formalités, la transaction a le même effet que si elle était faite avec un majeur.]

1918. La transaction est un contrat par lequel les parties terminent un procès déjà commencé, ou préviennent une contestation à naître, au moyen de concessions ou de réserves faites par l'une des parties ou par toutes deux.

Les intimés Germain ajoutent que l'art. 1918 du *Code civil* n'exige pas de concessions réciproques de toutes les parties, conditions que certains auteurs, comme Mignault, ont cru devoir suppléer: *Le droit civil canadien*, t. 8, à la p. 303. Les intimés Germain font observer que, de toutes façons, les appelants s'assuraient par là de leur droit à une quote-part du prix payé par eux à la tutrice sans compter, comme le fait remarquer le juge Lamer, une quote-part du prix nominalelement reçu par la tutrice de sa mère. Cette transaction est faite par un tuteur *ad hoc* à cause du conflit d'intérêts entre la tutrice et ses pupilles. Mais, autorisée par le tribunal sur avis du conseil de

the same effect as if made with a person of age", as provided for by art. 307 of the *Civil Code*. Under art. 1920 of the *Civil Code*, this effect is that of a final judgment (*res judicata*).

The Attorney General agreed with respondents Germain in arguing that the *Joli-Cœur judgment* did not authorize a gift *inter vivos*. However, he viewed the operation differently from respondents Germain. In the opinion of the Attorney General, it actually was a deed of ratification or confirmation. In his submission he stated:

[TRANSLATION] If we analyse the facts which gave rise to this judgment by Joli-Cœur J., we find that the judgment was intended purely to record the fact that the ownership title of respondents Germain was valid: it in no way entailed judicial approval for the tutor to convey the property of minors without consideration. The consideration for the immovables which were the subject of the sale by the tutrix to respondents Germain was paid to the tutrix in due form.

If in fact the minors had some right that could be maintained against their tutrix, it should be exercised against her: as far as respondents Germain are concerned, their consent meant nothing more or less than obtaining:

... From the person selling the property a removal of all obstacles which might limit or threaten their ownership title (1943 C.C.)—judgment by Georges Pelletier J., January 6, 1976, volume 5, page 964.

We respectfully submit that in these circumstances as far as appellants were concerned this was not a gift *inter vivos*, but a ratification of a legal act done by the tutrix, authorized by the family council and sanctioned by judicial authority. This is why the incapacity referred to by Mignault and Sirois in their respective treatises does not apply to the case at bar.

In my view, the approach taken to the case by the Attorney General is the correct one: it is in fact a ratification or confirmation that is authorized by the *Joli-Cœur judgment*. However, the Attorney General is wrong in arguing that this confirmation is valid and could be authorized by judgment.

famille, elle «a le même effet que si elle était faite avec un majeur», comme le prescrit l'art. 307 du *Code civil*. Or cet effet est celui de la chose jugée en dernier ressort, selon l'art. 1920 du *Code civil*.

Le Procureur général s'accorde avec les intimés Germain pour soutenir que ce n'est pas une donation entre vifs que le *jugement Joli-Cœur* autorise. Mais il qualifie cette opération autrement que les intimés Germain. Pour le Procureur général, il s'agirait plutôt d'un acte de ratification ou confirmation. Voici comment il s'exprime dans son mémoire:

Si nous analysons les faits qui ont donné naissance à ce jugement de l'honorable juge Jolicœur, nous constatons que le jugement n'avait pour d'autre objet que de constater que le titre de propriété des intimés Germain était valide, il ne s'agissait nullement d'obtenir un assentiment judiciaire pour le tuteur de céder sans considération les biens des mineurs. En effet, la considération pour les immeubles faisant l'objet de la vente de la tutrice aux intimés Germain, avait été versée à cette dernière en bonne et due forme.

Si, effectivement, les mineurs avaient quelque droit à faire valoir à l'encontre de leur tutrice, c'est contre cette dernière qu'ils devraient les exercer; vis-à-vis les intimés Germain, leur consentement ne signifiait ni plus ni moins que d'obtenir:

«... De celle qui leur a vendu la disparition de tous les obstacles pouvant restreindre ou mettre en danger leur titre de propriété (1943 C.C.)» Jugement de l'honorable juge Georges Pelletier, le 6 janvier 1976, volume 5, page 964).

Nous soumettons respectueusement qu'il ne s'agit pas dans l'espèce pour les appelants d'une donation entre vifs, mais d'une ratification d'un acte juridique posé par la tutrice, autorisé (*sic*) par le conseil de famille et sanctionné par l'autorité judiciaire. C'est pourquoi l'incapacité dont parlent Mignault et Sirois dans leurs traités respectifs, ne s'applique pas au cas sous étude.

A mon avis, c'est le Procureur général qui a raison en ce qui concerne la qualification: c'est bien une ratification ou confirmation que le *jugement Joli-Cœur* autorise. Mais le Procureur général a tort de soutenir que cette confirmation est valide et pouvait être autorisée par jugement.

The *Civil Code* appears to treat the words "confirmation" and "ratification" as synonyms in arts. 1214, 1008 and 1235, as they read at the time:

1214. The act of ratification or confirmation of an obligation which is voidable does not make proof unless it expresses the substance of the obligation, the cause of its being voidable and the intention to cover the nullity.

1008. A person is not relievable from a contract made by him during minority, when he has ratified it since attaining the age of majority.

1235. In commercial matters in which the sum of money or value in question exceeds [fifty dollars,] no action or exception can be maintained against any party or his representatives unless there is a writing signed by the former, in the following cases:

1. ...

2. Upon any promise or ratification made by a person of the age of majority, of any obligation contracted during his minority;

The legislator follows current usage on this point, though the writers distinguish ratification from confirmation. They define confirmation as the waiver of an action to rescind and ratification as the approval of an act done without authority. Mignault (*supra*, vol. 6, at p. 31) writes:

[TRANSLATION] Article 1214 confuses [...] confirmation and ratification, which are not the same thing, the first being the waiver of an action to rescind, the second approval of an act done by another without authority.

Langelier is completely in agreement. In his text *De la preuve en matière civile et commerciale* (1894), he writes at pp. 205-06:

[TRANSLATION] ACTS OF CONFIRMATION

475. Art. 1214 states a special rule regarding acts of *ratification or confirmation* of voidable obligations.

It is clear that, in this article, *ratification* and *confirmation* are confused. However, the two words do not have the same meaning. Ratification is the approval of an act done by another without authority. For example, A gives B a mandate to buy a certain house for him for \$5,000; B buys it for \$6,000; A learns of this and approves the purchase: this is a ratification.

Le *Code civil* paraît traiter les expressions «confirmation» et «ratification», comme des synonymes aux art. 1214, 1008 et 1235, dans leur rédaction de l'époque:

1214. L'acte de ratification ou confirmation d'une obligation annulable ne fait aucune preuve, à moins qu'il n'exprime la substance de l'obligation, la cause d'annulation et l'intention de la couvrir.

1008. Nul n'est restituable contre le contrat qu'il a fait durant sa minorité, lorsqu'il l'a ratifié en majorité.

1235. Dans les matières commerciales où la somme de deniers ou la valeur dont il s'agit excède [cinquante piastres,] aucune action ou exception ne peut être maintenue contre une personne ou ses représentants sans un écrit signé par elle dans les cas suivants:

1. ...

2. De toute promesse ou ratification par un majeur d'obligations par lui contractées pendant sa minorité;

Le législateur suit l'usage courant sur ce point quoique les auteurs distinguent la ratification de la confirmation. Ils définissent la confirmation comme une renonciation à une action en rescision et la ratification comme l'approbation d'un acte fait sans pouvoir. Mignault (précité, t. 6, à la p. 31) écrit:

L'article 1214 confond [...] la confirmation et la ratification, ce qui n'est pas la même chose, la première étant la renonciation à l'action en annulation, la seconde l'approbation d'un acte fait par un autre sans pouvoir.

Langelier abonde dans le même sens. Dans son ouvrage *De la preuve en matière civile et commerciale* (1894), il écrit aux pp. 205 et 206:

DES ACTES CONFIRMATIFS

475. L'art. 1214 pose une règle spéciale relativement aux actes de *ratification ou confirmation* d'obligations annulables.

Il est évident que, dans cet article, on confond la *ratification* et la *confirmation*. Les deux mots n'ont pas cependant le même sens. La ratification est l'approbation d'un acte fait pour autrui sans pouvoir. Par exemple: A donne mandat à B de lui acheter pour \$5,000 une certaine maison; B l'achète pour \$6,000; A, ayant appris cela approuve l'achat; voilà une ratification.

476. Confirmation is the approval of an act which is voidable on account of minority and lesion, fraud, mistake or fear. A, a minor, sells a house to B for \$5,000. Even if it is not worth more, he could have the sale rescinded because, in this case, it is subject to restitution even without lesion. When he reaches legal age, he approves the sale: in reality he is performing an act of confirmation, and is waiving the right which he has to bring an action to rescind.

477. Does the special rule which we shall see apply to both classes of acts or only to acts of confirmation? I believe the answer has to be that it applies to both. I think it is clear that the acts to which art. 1214 are intended to refer are all acts designed to remedy what was defective in an earlier act.

The definition given by André Nadeau and Léo Ducharme to confirmation in the *Traité de Droit civil du Québec*, vol. 9, at pp. 319 and 320, is as follows:

[TRANSLATION] Confirmation is the waiver by an individual of the right to challenge a voidable act which he decides to approve. The confirmation may be express or tacit. It is tacit if it results from an act which necessarily presupposes that the person doing it intends to waive the right to challenge the voidable act at law. It is express in cases where approval of the voidable act is in accordance with art. 1214 C.C. As it is essentially unilateral, it does not require acceptance by the party against whom the person confirming could have pleaded nullity. Revocation therefore cannot be sought on the ground of an absence of acceptance.

The legislator dealt primarily with confirmation in art. 1214, in the chapter "Of Proof", but the writers are also agreed in acknowledging that this provision goes beyond the rules of evidence.

Nadeau and Ducharme, *supra*, at pp. 318 and 319, consider that:

[TRANSLATION] Article 1214 C.C. deals much more with the validity of the confirming or ratifying act than with its probative value. This provision would have been more appropriately located in the chapter on nullity or the rescission of contracts, since it provides a general theory of confirmation. This article goes beyond the subject-matter of evidence.

These writers follow Mignault, *supra*, vol. 6, at pp. 30-31:

476. La confirmation est l'approbation d'un acte annulable pour cause de minorité et lésion, de dol, d'erreur, de crainte. A, mineur, vend à B une maison pour \$5,000. Même si elle ne vaut pas plus, il pourrait faire rescinder la vente, car, en ce cas, il est restituable même sans lésion. Devenu majeur, il approuve la vente; c'est un acte de confirmation qu'il fait; en réalité, il renonce alors à l'action en rescision qui lui appartenait.

477. La règle spéciale que nous allons voir s'applique-t-elle aux deux classes d'actes ou seulement aux actes de confirmation? Je crois qu'il faut répondre qu'elle s'applique aux deux. Il me paraît évident que les actes dont on a voulu parler dans l'art. 1214, ce sont tous les actes ayant pour objet de remédier à ce qu'il y avait de défectueux dans un acte antérieur.

La définition qu'André Nadeau et Léo Ducharme donnent de la confirmation dans *Traité de Droit civil du Québec*, t. 9, aux pp. 319 et 320 est la suivante:

La confirmation est la renonciation par une personne au droit d'attaquer un acte annulable qu'elle décide d'approuver. La confirmation peut être expresse ou tacite. Elle est tacite, si elle résulte d'un acte supposant nécessairement chez la personne qui le fait l'intention de renoncer au droit d'attaquer en justice l'acte annulable. Elle est expresse dans les cas où l'approbation de l'acte annulable est conforme à l'art. 1214 C. civ. Etant essentiellement unilatérale, elle ne nécessite pas l'acceptation de la partie contre qui la personne qui confirme aurait pu invoquer la nullité. On n'en pourrait donc demander la révocation pour le motif d'un défaut d'acceptation.

Le législateur a traité principalement de la confirmation à l'art. 1214, au chapitre «De la preuve», mais les auteurs sont également d'accord pour reconnaître que cette disposition va au-delà des règles de la preuve.

Nadeau et Ducharme, précité, aux pp. 318 et 319, opinent:

L'article 1214 C. civ. traite bien plus de la validité de l'acte confirmatif ou de ratification que de sa force probante. Cette disposition aurait mieux trouvé sa place au chapitre de la nullité ou de la rescision des contrats, puisqu'elle fournit une théorie générale de la confirmation. Cet article déborde la matière des preuves.

Ces auteurs suivent Mignault, précité, t. 6, aux pp. 30 et 31:

[TRANSLATION] VII. Acts of confirmation.—The legislator mentions here only *probative value*, when he should be concerned only with the effect or the validity of the act of confirmation. Under article 1214, “the act of ratification or confirmation of an obligation which is voidable does not make proof unless it expresses the substance of the obligation, the cause of its being voidable and the intention to cover the nullity.” What the legislator meant is that confirmation is only valid in so far as the act recording it expresses the substance of the obligation, the cause of its being voidable and the intention to cover the nullity. Confirmation is a waiver of the right to have an act annulled, and as one is never presumed to have waived his right, it is necessary for the voidable act to be clearly designated, for the defect affecting it to be described and for the intention to remedy this defect to be clear.

Similarly, though art. 1214 speaks only of confirmation of voidable obligations, its scope is more general and there is no reason to think that it does not also extend, for example, to confirmation of voidable contracts, including real rights, moveable and immoveable, which may result therefrom.

It is further necessary to distinguish confirmation from transaction, because they are subject to different systems. Transaction is a contract. Confirmation is a unilateral legal act. Transaction has the effect of *res judicata* and cannot be avoided for error of law: arts. 1920 and 1921 of the *Civil Code*. Additionally, confirmation is retroactive to the date of the acts being confirmed. Undoubtedly, confirmation thus has the effect, like transaction, of terminating an actual or potential lawsuit, since the right to plead the nullity of an act is being waived. However, this is an indirect and incidental effect of confirmation: it is not its primary purpose; the primary and essential purpose of confirmation is to remedy the defects of an earlier act.

It can also be said that the two operations differ in that confirmation consolidates an act already performed, but voidable, whereas transaction is a new contract.

The words “transaction”, “confirmation” and “ratification” are not found either in the *Joli-Cœur judgment* or in the deed of June 17, 1960 authorized by it.

VII. Des actes confirmatifs.—Le législateur ne fait mention ici que de la *force probante*, quand il ne devrait s'occuper que de l'effet ou de la valeur de l'acte confirmatif. Aux termes de l'article 1214, «l'acte de ratification ou confirmation d'une obligation annulable ne fait aucune preuve, à moins qu'il n'exprime la substance de l'obligation, la cause d'annulation et l'intention de la couvrir.» Ce que le législateur voulait dire, c'est que la confirmation ne vaut qu'autant que l'acte qui la constate exprime la substance de l'obligation, la cause d'annulation et l'intention de la couvrir. La confirmation est la renonciation au droit de faire annuler un acte, et comme l'on n'est jamais présumé renoncer à son droit, il faut que l'acte annulable soit bien désigné, que le vice qui l'infecte soit décrit et que la volonté de purger ce vice soit manifeste.

De même, si l'art. 1214 ne mentionne que la confirmation des obligations annulables, sa portée est plus générale et il n'y a pas de raison de penser qu'elle ne s'étend pas aussi par exemple à la confirmation des contrats annulables, y compris les droits réels, mobiliers et immobiliers, qui peuvent en résulter.

Il importe par ailleurs de distinguer la confirmation de la transaction, parce qu'elles obéissent à des régimes juridiques distincts. La transaction est un contrat. La confirmation est un acte juridique unilatéral. La transaction a l'effet de la chose jugée et ne peut être annulée pour erreur de droit: art. 1920 et 1921 du *Code civil*. La confirmation d'autre part rétroagit à la date des actes que l'on confirme. Sans doute, la confirmation a-t-elle aussi pour effet, comme la transaction, de mettre fin à un litige actuel ou potentiel puisque l'on renonce au droit d'invoquer la nullité d'un acte. Mais c'est là un effet indirect et incident de la confirmation; ce n'en est pas l'objet premier; l'objet essentiel et premier de la confirmation est de remédier aux défauts d'un acte antérieur.

On peut dire aussi que les deux opérations se distinguent en ce que la confirmation consolide un acte déjà fait mais annulable tandis que la transaction est un nouveau contrat.

On ne trouve les expressions «transaction», «confirmation» ou «ratification» ni dans le *jugement Joli-Cœur* ni dans l'acte du 17 juin 1960 qu'il autorise.

However, the absence of the word "transaction" is more significant with regard to the intent of the parties than the absence of "confirmation" or "ratification". Confirmation and ratification may be implicit and, *a fortiori*, do not require any rigid formula. Transaction is of such a special nature that it might be doubted whether it is an act within the competence of a tutor, but for art. 307 of the *Civil Code*, a specific provision which allows it, with authorization of the judge or the prothonotary, on advice from the family council. It is therefore customary for judgments authorizing transaction to mention it expressly, as for example, in the case at bar, the judgment of February 25, 1963, which authorized the tutor *ad hoc* to [TRANSLATION] "transact the rights of the said minors in the aforesaid immoveables, for reasonable and valid compensation".

Also, in their formal notice of February 5, 1963, following the second expropriation, counsel for respondents Germain at that time said the following:

[TRANSLATION] We are also asking you to call a family council relating to the minor children so as to appoint a tutor "ad hoc" and to make known the ratification of this family council for the minor children. [My emphasis.]

What they were asking was a repetition of the procedure followed in 1960.

Further, even in the factum which they made to this Court and in which they argued that the *Joli-Cœur judgment* authorized a transaction, respondents Germain's present counsel, after noting that art. 1918 of the *Civil Code* does not require reciprocal concessions for transaction, are carried to write:

[TRANSLATION] However, this requirement would not seem to be an obstacle, for in confirming the Germain's title, appellants confirmed at the same time their right to a share in the price ... [My emphasis.]

Finally, and most importantly, the *Joli-Cœur judgment* has all the characteristics of an act authorizing confirmation and follows all the provisions of art. 1214 of the *Civil Code*: it expressly refers to each of the voidable acts being confirmed, the sale of August 27, 1947, the gift of February 2, 1948 and the sale of March 7, 1956; it mentions

Mais l'absence de l'expression «transaction» est plus significative quant à l'intention des parties que celle des expressions «confirmation» ou «ratification». La confirmation et la ratification en effet ^a peuvent être implicites et, *a fortiori*, n'exigent aucune formule sacramentelle. La transaction, elle, est d'un caractère si particulier que l'on se demanderait si c'est un acte qui relève de la compétence d'un tuteur n'était l'art. 307 du *Code civil*, ^b une disposition spécifique qui la permet, avec l'autorisation du juge ou du protonotaire, sur l'avis du conseil de famille. Il est donc d'usage que les jugements qui autorisent la transaction la mentionnent expressément comme par exemple, en l'espèce, le jugement du 25 février 1963, qui autorise ^c le tuteur *ad hoc* à «transiger sur les droits desdits mineurs dans les susdits immeubles, moyennant compensation jugée raisonnable et efficace».

^d D'autre part, dans leur mise en demeure du 5 février 1963, suite à la deuxième expropriation, les procureurs des intimés Germain à l'époque s'expriment de la façon suivante:

^e Nous vous prions également de réunir un conseil de famille en ce qui concerne les enfants mineurs afin de nommer un tuteur «ad hoc» et de faire connaître la ratification de ce conseil de famille pour les enfants mineurs. [C'est moi qui souligne.]

^f Or ce qu'ils demandaient, c'était la répétition de la procédure suivie en 1960.

Au surplus, même dans le mémoire qu'ils ont soumis à cette Cour et où ils soutiennent que le ^g *jugement Joli-Cœur* autorise une transaction, les procureurs actuels des intimés Germain, après avoir souligné que l'art. 1918 du *Code civil* n'exige pas, pour la transaction, de concessions réciproques, ne peuvent s'empêcher d'écrire:

^h Cependant, cette exigence ne serait pas un obstacle, car en confirmant le titre des Germain, les appelants confirmaient du même coup leur droit à une quote-part du prix ... [C'est moi qui souligne.]

ⁱ Enfin et surtout, le *jugement Joli-Cœur* a toutes les caractéristiques d'un acte autorisant une confirmation et suit toutes les prescriptions de l'art. 1214 du *Code civil*: il désigne expressément ^j chacun des actes annulables qu'il s'agit de confirmer, la vente du 27 août 1947, la donation du 2 février 1948, la vente du 7 mars 1956; il mentionne

the cause of nullity, namely infringement of art. 1484 of the *Civil Code*; finally, it indicates an intention to cover the nullity by action that is as complete and absolute as possible, a direct conveyance to the Province of all titles, rights and interests of the minors in the expropriated portion, that is of all rights which they might have if they took advantage of the action in nullity made available to them by art. 1484, and which by this conveyance they have implicitly but necessarily waived.

I therefore have no hesitation in finding that the *Joli-Cœur judgment* authorized a confirmation of the voidable acts and that the intervention of the tutor *ad hoc* in the deed of June 17, 1960, like that of appellant Mariette Denis, was in fact a confirmation of those acts.

It must now be decided whether it is possible to validly remedy a defect like that in question by means of a confirmation during minority. In my opinion, this is a legal impossibility.

It should first be noted that the *Civil Code*, in arts. 1008 and 1235, provides for confirmation of the acts of the minor only during majority.

André Nadeau and Léo Ducharme wrote (*supra*, at p. 324):

[TRANSLATION] ... for a legal confirmation, there must be legal capacity. The situation at the time of confirmation must be different from that prevailing when the voidable obligation arose. Thus, the person under incapacity can only confirm an act if he has acquired or recovered his legal capacity.

Several French writers also discuss the time at which confirmation becomes possible.

In *Cours de droit civil français*, vol. 4, 6th ed., 1942, at pp. 390 and 391, Aubry and Rau* state:

[TRANSLATION]

2. *Time in which confirmation becomes possible*

Voidable or rescindable obligations may, in general, be confirmed immediately after their creation.

la cause de nullité soit la transgression de l'art. 1484 du *Code civil*; enfin il manifeste l'intention de couvrir la nullité par une mesure aussi complète et absolue que possible, une cession directe à la Province de tous les titres, droits et intérêts des mineurs dans la partie expropriée, c'est-à-dire de tous les droits qu'ils pourraient avoir s'ils se prévalaient du recours en nullité que leur donne l'art. 1484 et auquel ils renoncent implicitement mais nécessairement par cette cession.

Je n'ai donc aucune hésitation à conclure que le *jugement Joli-Cœur* autorise une confirmation des actes annulables et que l'intervention du tuteur *ad hoc* à l'acte du 17 juin 1960, comme celle de l'appelante Mariette Denis, est effectivement une confirmation de ces actes.

Il faut maintenant décider si l'on peut valablement remédier à un vice comme celui dont il s'agit au moyen d'une confirmation faite durant la minorité. A mon avis, c'est là une impossibilité juridique.

Il y a lieu de noter en premier lieu que le *Code civil*, aux art. 1008 et 1235, ne prévoit la confirmation des actes du mineur que pendant la majorité.

André Nadeau et Léo Ducharme écrivent (précité, à la p. 324):

... pour une confirmation légale, il devra y avoir capacité juridique. Un état de choses différent de celui qui a rendu l'obligation annulable devra régner au moment de la confirmation. Ainsi, l'incapable ne peut confirmer un acte que s'il a acquis ou recouvré sa capacité légale.

Plusieurs auteurs français discutent également de l'époque à laquelle la confirmation devient possible.

Aubry et Rau enseignent, dans le *Cours de droit civil français*, t. 4, 6^e éd., 1942, aux pp. 390 et 391:

2^o *De l'époque à laquelle la confirmation devient possible*

La confirmation d'une obligation annulable ou rescindable peut, en général, avoir lieu immédiatement après sa formation.

* English translation by the Louisiana State Law Institute, 1965.

Where the vice [defect] which vitiates an obligation, however, relates to an obstacle which exists during a more or less long period, this obligation can be confirmed effectively only after the termination of the cause of nullity; otherwise, the confirmation would be vitiated by the same vice [defect] affecting the original obligation.

Thus, the nullity of a counter-letter by which two spouses seek to modify, after the marriage, their matrimonial regime, cannot be corrected during coverture by an act of confirmation; but this counter-letter is susceptible of confirmation after the dissolution of the marriage.

Finally, it follows from this same principle: that the nullities resulting from violence, error, or fraud by which the consent of the obligor is affected can be set aside only after the termination of the violence and the discovery of the error or of the fraud; that obligations subject to annulment or rescission because of the incompetence of the obligor, can be confirmed by the latter only where he is in a state of competence, unless formalities destined to supply his incapacity have been observed.

Since the confirmation implies renunciation of action in nullity, it can take place only after this action becomes available.

The Mazeaud brothers (*Leçons de droit civil*, t. 2, vol. 1, 6th ed., 1978, No. 310) are also of the opinion that confirmation should occur at such time as it will itself be free of defects, especially of the defect being remedied (at p. 286):

[TRANSLATION] An act performed by a *person subject to incapacity* should be capable of being confirmed in due form during the incapacity by the legal representative. However, the prevailing judicial opinion does not appear to recognize this. The Civil Code Review Commission properly wished to permit confirmation by a legal representative (Art. 55, Chap. "Of Legal Acts"). The provision which it recommended was not adopted by the drafters of the statute of December 14, 1964, which amended the provisions of the Civil Code regarding tutorship⁵.

⁵ Cf. t. 1, No. 1320.

However, when we turn to the text referred to in the note at the bottom of the page (*Leçons de droit civil*, t. 1, vol. 3, 6th ed., 1976, No. 1320) we find the following passage (at p. 731):

Toutefois, lorsque le vice dont se trouve entachée une obligation tient à un empêchement de nature à se perpétuer pendant un temps plus ou moins long, la confirmation de cette obligation ne peut avoir lieu avec efficacité qu'après la cessation de la cause qui en opérerait la nullité; autrement, la confirmation se trouverait infectée du même vice que l'obligation elle-même.

Ainsi, la nullité de la contre-lettre par laquelle des époux modifieraient, après le mariage, leurs conventions matrimoniales, ne peut être couverte, tant que dure le mariage, par aucun acte confirmatif; mais elle est susceptible de l'être après sa dissolution.

Enfin, il découle du même principe: que les nullités résultant de la violence, de l'erreur ou du dol, dont se trouve infecté le consentement de l'obligé, ne peuvent être effacées qu'après la cessation de la violence et la découverte de l'erreur ou du dol; que les obligations sujettes à annulation ou à rescision à raison de l'incapacité de l'obligé, ne peuvent être confirmées par ce dernier que lorsqu'il se trouve en état de capacité, à moins qu'on n'observe les formalités destinées à suppléer à son incapacité.

Du reste, la confirmation, emportant renonciation à l'action en nullité, ne peut avoir lieu qu'après l'ouverture de cette action.

Les frères Mazeaud (*Leçons de droit civil*, t. 2, vol. 1, 6^e éd., 1978, n° 310) sont aussi d'avis que la confirmation doit intervenir à un moment tel qu'elle soit elle-même exempte de vices, spécialement du vice à effacer (à la p. 286):

L'acte accompli par un *incapable* devrait pouvoir être régulièrement confirmé pendant l'incapacité par le représentant légal. Mais la jurisprudence dominante ne semble pas l'admettre. Avec raison, la Commission de réforme du Code civil avait voulu permettre la confirmation par le représentant légal (art. 55, chap. Des actes juridiques). Le texte qu'elle préconisait, n'a pas été repris par les rédacteurs de la loi du 14 décembre 1964, qui a modifié les dispositions du Code civil relatives à la tutelle⁵.

⁵ Cf. t. 1, n° 1320.

Cependant lorsqu'on lit le texte auquel on réfère dans la note en bas de page (*Leçons de droit civil*, t. 1, vol. 3, 6^e éd., 1976, n° 1320) on trouve le passage suivant (à la p. 731):

[TRANSLATION] A minor who has attained his majority may *confirm the act*, even if the nullity is due to a breach of the formal rules (art. 1311 C.C.). It would appear that a tutor cannot confirm during the tutorship an act improperly performed by the minor; the tutor should perform this act anew with, if necessary, authorization from the family council.

Colin and Capitant (*Traité de droit civil*, vol. 2, 1959) appear to be of the opinion that a minor should wait until he attains his majority to confirm an act done by him while he was a minor (at p. 433):

[TRANSLATION] 767.—2. **Removal of defect of the act.**—The confirmation of a voidable or rescindable legal act can only occur if the defect affecting the act had terminated when the act of confirmation took place. If it were otherwise, the confirmation would be subject to the same imperfection as the act which it seeks to consolidate. We have already seen an application of this idea under article 1311*, which provides that the minor must be of legal age if he is to validly confirm an act done by him during his minority. Similarly, article 1115 states that the confirmation of an act which is void on account of violence can only take place when the violence has ceased. An identical solution must apply to all cases of defects in consent or incapacity.

Finally, Planiol and Ripert (*Traité pratique de droit civil*, vol. 6, 2nd ed., 1952, No. 305) consider the possibility of confirmation when the contracting party is still a minor (at p. 388):

[TRANSLATION] A person subject to incapacity can only confirm an act done during the incapacity if he has acquired capacity (Art. 1311) or if in the confirmation the formalities compensating for his incapacity are observed.

The case at bar is not one in which the minor contracted alone, or one in which some formal requirement was allegedly omitted, and which one could perhaps confirm or begin over during the minority, this time observing the required formality. The case at bar concerns compensating for the incapacity of the tutrix to acquire the property of minors during tutorship, which is absolutely prohibited whatever the formalities used, except in the case of the voluntary licitation of property held in undivided ownership with the pupils.

* Article 1311 C.N. corresponds to our art. 1008 C.C.

Le mineur parvenu à sa majorité peut *confirmer l'acte*, même si la nullité est due à la violation des règles de forme (art. 1311 C. civ.). Il semble que le tuteur ne pourrait pas confirmer au cours de la tutelle l'acte irrégulièrement passé par le mineur; le tuteur devrait accomplir à nouveau cet acte avec, s'il y a lieu, l'autorisation du conseil de famille.

Quant à Colin et Capitant, (*Traité de droit civil*, t. 2, 1959) ils semblent d'avis que le mineur devra attendre d'avoir atteint sa majorité pour confirmer un acte qu'il a fait étant mineur (à la p. 433).

767.—2° **Disparition du vice de l'acte.**—La confirmation d'un acte juridique annulable ou rescindable ne peut avoir lieu que si le vice dont l'acte était atteint a pris fin au moment où intervient l'acte confirmatif. En effet, s'il en était autrement, cette confirmation présenterait la même imperfection que l'acte qu'il s'agit de consolider. Nous avons déjà vu une application de cette idée sous l'article 1311*, d'après lequel le mineur doit être devenu majeur pour pouvoir confirmer efficacement l'acte qu'il aurait fait en état de minorité. De même, l'article 1115 nous dit que la confirmation d'un acte nul pour cause de violence ne peut se produire que quand la violence aura cessé. Une solution identique doit être admise pour tous les cas de vices du consentement ou d'incapacité.

Enfin, Planiol et Ripert (*Traité pratique de droit civil*, t. 6, 2^e éd., 1952, n° 305) considèrent la possibilité de la confirmation alors que le contractant est encore mineur (à la p. 388):

L'incapable ne peut confirmer l'acte passé en temps d'incapacité que s'il est devenu capable (art. 1311) ou si l'on observe pour la confirmation les formalités qui doivent suppléer à son incapacité.

En l'espèce, il ne s'agit pas d'un cas où le mineur aurait contracté seul, ou encore d'un cas où l'on aurait omis quelque formalité et que l'on pourrait peut-être confirmer ou recommencer pendant la minorité en observant cette fois la formalité prescrite. Il s'agit de suppléer à l'incapacité de la tutrice d'acquiescer les biens des mineurs pendant la tutelle, ce qui lui est absolument interdit quelles que soient les formalités suivies, sauf au cas de licitation volontaire de biens possédés par indivis avec ses pupilles.

* L'article 1311 C.N. correspond à notre art. 1008 C.c.

The defect which the *Joli-Cœur judgment* seeks to remedy is the purchase of the property of minors by the tutrix in breach of art. 1484 of the *Civil Code*. The relative nullity of such a purchase may be pleaded by minors within the deadline provided for the prescription of their action to rescind. What is to be confirmed, therefore, is the title of the tutrix in the immovables, in order to confirm that of respondents Germain, so that the government of the Province can pay the latter the expropriation indemnity without risk.

The confirmation authorized by the *Joli-Cœur judgment* has the effect of retroactively validating, during the tutorship, the purchase of the immovables by the tutrix. I think it is clear that this confirmation is vitiated by the same defect as that which it seeks to remedy. It is a defect which "results from an obstacle that is likely to continue for a more or less lengthy period", to repeat the language of Aubry and Rau. This period of time is the length of the minority. The defect results from the fact that a tutor is prohibited from acquiring the property of minors during the tutorship. It will only be removed when the tutor-minor relationship ceases; and I do not see how it is possible to validly confirm an act affected by a prohibition which is still continuing at the time of the confirmation.

I therefore find that the *Joli-Cœur judgment* is vitiated on its face, because it authorizes what the law prohibits.

The question then remains whether, because a judgment is involved, it cannot be rescinded.

The *Joli-Cœur judgment* is of the same type as those dealt with in Book Six of the *Code of Civil Procedure*, titled "Non-contentious Matters". It is a judgment of voluntary jurisdiction and such judgments, according to most writers, do not have the force of *res judicata*. In his text, *De l'autorité de la chose jugée en matière civile* (1903), C.A. Chauveau writes at p. 46:

[TRANSLATION] Judgments of voluntary jurisdiction do not have the authority of *res judicata*. They lack the characteristics which we have required of any judgment that is to have such authority. They do not contain any

L'irrégularité à laquelle le *jugement Joli-Cœur* veut remédier en effet est l'acquisition des biens des mineurs par la tutrice en transgression de l'art. 1484 du *Code civil*. La nullité relative de cette acquisition pourra être invoquée par les mineurs dans le délai prévu pour la prescription de leur recours en rescision. Ce que l'on veut confirmer, c'est donc le titre de la tutrice dans les immeubles, afin de confirmer celui des intimés Germain, pour que le gouvernement de la Province puisse sans risque verser à ces derniers l'indemnité d'expropriation.

La confirmation autorisée par le *jugement Joli-Cœur* a pour effet de valider rétroactivement, durant la tutelle, l'acquisition des immeubles par la tutrice. Il me paraît clair que cette confirmation est viciée par le même vice que celui auquel elle prétend remédier. Il s'agit d'un vice qui «tient à un empêchement de nature à se perpétuer pendant un temps plus ou moins long» pour reprendre les termes d'Aubry et Rau. Cette période de temps est la durée de la minorité. Le vice résulte de l'empêchement du tuteur d'acquérir les biens des mineurs pendant la tutelle. Il ne disparaîtra qu'avec la cessation de la relation tuteur-mineur. Et je ne vois pas comment l'on pourrait valablement confirmer un acte frappé par un empêchement qui dure toujours au moment de la confirmation.

Je conclus donc que le *jugement Joli-Cœur* est vicié à sa lecture même parce qu'il autorise ce que la loi interdit.

Il reste donc à savoir si, parce qu'il s'agit d'un jugement, on est empêché de le rescinder.

Le *jugement Joli-Cœur* est de la même nature que ceux dont il est question au Livre Sixième du *Code de procédure civile*, intitulé «Matières non contentieuses». C'est un jugement de juridiction gracieuse et de tels jugements, selon la plupart des auteurs, n'ont pas la force de la chose jugée. Dans son ouvrage, *De l'autorité de la chose jugée en matière civile* (1903), C.A. Chauveau écrit à la p. 46:

Les jugements de juridiction gracieuse n'ont pas l'autorité de la chose jugée. Il leur manque ce caractère que nous avons exigé de tout jugement qui doit avoir cette autorité. Ils ne contiennent aucune déclaration quant à

statement regarding a disputed right, and only allow, prohibit or authorize, without recognizing or declaring the existence of a disputed right which may be, with respect to an opposing party, the subject of an order or acquittal. This is the unanimous opinion of the writers, and it has been confirmed by the courts.

See to the same effect Mignault (*supra*, vol. 6, at pp. 101 and 102), who calls these judgments "acts" rather than judgments, and Nadeau and Ducharme (*supra*, vol. 9, at p. 453), who write:

[TRANSLATION] The authority of *res judicata* does not however apply to all our own judgments. It does not extend to judgments of voluntary jurisdiction by the Court (part ten of the Code of Civil Procedure), in which the Court simply allows, authorizes or prohibits something without deciding whether the right exists. Such judgments are partly administrative acts; they are, if you will, semi-administrative and semi-judicial, and this places them at some distance from true judicial decisions, which state the law applicable to the parties. Examples are, *inter alia*, judgments of tutorship, decisions homologating family council advices authorizing acts, and so on.

If these judgments do not have the force of *res judicata*, the question arises as to what remedy on appeal can be obtained against those which are defective, like the *Joli-Cœur* judgment.

Article 26 of the *Code of Civil Procedure* provides that judgments or orders made pursuant to Book Six are subject to appeal. Book Six of the present *Code of Civil Procedure* relates to non-contentious matters and contains arts. 862 to 939. Although the *Joli-Cœur* judgment resembles those dealt with in arts. 885 to 895, regarding the sale of property belonging to incapables, it does not correspond exactly to any of these types of judgments.

Finally, neither the *Roads Act* nor the *Quebec Railway Act* provide for an appeal from the permission given in accordance with s. 91 of the latter Act.

It would appear, therefore, that the *Joli-Cœur* judgment is not subject to appeal, as there can be no right of appeal unless provided for by law. Furthermore, if the *Joli-Cœur* judgment were subject to appeal, it would be unrealistic to think

un droit contesté, et ne font que permettre, défendre ou autoriser, sans reconnaître, ni déclarer l'existence d'un droit litigieux qui soit, par rapport à une partie adverse, le sujet d'une condamnation ou d'un acquittement. C'est là l'opinion unanime des auteurs, opinion confirmée par la jurisprudence.

Voir, dans le même sens, Mignault, (précité, t. 6, aux pp. 101 et 102) qui appelle ces jugements des «actes» plutôt que des jugements, et Nadeau et Ducharme, (précité, t. 9, à la p. 453) qui écrivent:

L'autorité de la chose jugée ne s'applique cependant pas à tous nos propres jugements. Elle ne s'étend pas aux jugements de la juridiction gracieuse du tribunal (dixième partie du code de procédure civile) où celui-ci se contente de permettre, autoriser ou défendre quelque chose sans décider de l'existence ou de la non-existence du droit. Ces jugements ont, pour partie, le caractère d'actes administratifs; ils sont, si l'on veut, semi-administratifs, semi-judiciaires, ce qui les éloigne passablement des véritables décisions judiciaires qui disent le droit applicable aux parties. Les jugements de tutelle, les décisions d'homologation d'avis de conseil de famille autorisant des actes, en sont, entre plusieurs, des exemples.

Si ces jugements n'ont pas la force de la chose jugée, la question se pose de savoir comment l'on peut se pourvoir contre ceux d'entre eux qui sont irréguliers, comme l'est le jugement *Joli-Cœur*.

L'article 26 du *Code de procédure civile* dispose que les jugements ou ordonnances rendus en vertu du Livre Sixième sont sujets à appel. Le Livre Sixième du *Code de procédure civile* actuel vise les matières non contentieuses et comprend les art. 862 à 939. Quoique le jugement *Joli-Cœur* ressemble à ceux que prévoient les art. 885 à 895, relatifs à la vente de biens qui appartiennent à des incapables, il ne correspond exactement à aucune de ces sortes de jugements.

Enfin, ni la *Loi de la voirie* ni la *Loi des chemins de fer de Québec* ne prévoient d'appel de l'autorisation donnée en vertu de l'art. 91 de cette dernière loi.

Il semble donc que le jugement *Joli-Cœur* ne soit pas sujet à appel car il n'y a pas de droit d'appel sans texte. D'ailleurs, dans l'hypothèse où le jugement *Joli-Cœur* serait sujet à appel, ce serait manquer de réalisme de penser que l'appel,

that an appeal, by or for minors, within the time allowed for appealing, could constitute a practical and effective means of causing that judgment to be set aside, bearing in mind the circumstances of this case.

Can use be made of the motion in revocation of judgment provided for in arts. 482 and 483 of the *Code of Civil Procedure*?

As worded, these provisions appear to apply primarily to judgments of contentious jurisdiction, but it is possible that they also cover judgments of voluntary jurisdiction. It is true that none of the specific causes of revocation which they list is applicable to the *Joli-Cœur judgment*, but the Court of Appeal has already held in an unpublished decision of March 25, 1974, that this list is not exhaustive: *Bossé et Roy v. Laplante*, No. 9494 of the Quebec City district.

In any case, a variable but nonetheless controlling line of authority in Quebec recognizes a direct action to annul a judgment, even against judgments subject to appeal and on contentious matters. There is all the more reason for it to be applied to judgments rendered pursuant to voluntary jurisdiction. However, this line of authority requires that the direct action meet the substantive conditions laid down for the motion in revocation of judgment, and therefore, the strict deadlines provided in art. 484 of the *Code of Civil Procedure*, namely fifteen days to six months as the case may be. These authorities were reviewed by Lamer J.A. in the case at bar, and there is no need to re-examine them here. It will suffice to mention cases such as *Kellond v. Reed* (1874), 18 L.C.J. 309; *Ritchot v. Cardinal* (1893), 3 Que. Q.B. 55; *Stather v. Bennett* (1912), 22 Que. K.B. 290.

If the direct action in nullity is not necessarily the only means of dealing with the *Joli-Cœur judgment*, it is at least an adequate means, in view of art. 2 of the *Code of Civil Procedure*.

It is also in accordance with the view of Chauveau, who writes, correctly in my opinion, with regard to judgments of voluntary jurisdiction, that [TRANSLATION] "Their nullity can be pleaded by an action or in pleading".

par des mineurs ou pour des mineurs, dans le délais d'appel, pouvait constituer un moyen pratique et efficace de faire infirmer ce jugement, compte tenu des circonstances de cette cause.

Pouvait-on recourir à la requête en rétractation de jugement prévue aux art. 482 et 483 du *Code de procédure civile*?

D'après leur rédaction, ces dispositions paraissent viser surtout les jugements de juridiction contentieuse, mais il est possible qu'elles embrassent également les jugements de juridiction gracieuse. Il est vrai qu'aucune des causes spécifiques de révocation qu'elles énumèrent n'est applicable au *jugement Joli-Cœur* mais la Cour d'appel a déjà jugé dans un arrêt inédit du 25 mars 1974, que cette énumération n'était pas limitative: *Bossé et Roy c. Laplante*, no. 9494 du District de Québec.

Quoi qu'il en soit, une jurisprudence québécoise non pas constante mais sûrement dominante reconnaît l'action directe en annulation de jugement même à l'encontre des jugements sujets à appel et qui relèvent de la juridiction contentieuse. A plus forte raison y a-t-il lieu de l'appliquer aux jugements rendus en vertu de la juridiction gracieuse. Cette jurisprudence exige cependant que l'action directe remplisse les conditions de fond prescrites pour la requête en rétractation de jugement et par conséquent, les délais de rigueur prévus à l'art. 484 du *Code de procédure civile*, soit quinze jours à six mois selon le cas. Le juge Lamer a passé cette jurisprudence en revue dans la présente affaire et il n'est pas nécessaire d'y revenir. Il suffira de mentionner des arrêts comme *Kellond c. Reed* (1874), 18 L.C.J. 309; *Ritchot c. Cardinal* (1893), 3 B.R. 55; *Stather c. Bennett* (1912), 22 B.R. 290.

Si l'action directe en nullité ne constituait pas nécessairement le moyen unique d'entreprendre le *jugement Joli-Cœur*, c'était à tout le moins un moyen suffisant, vu l'art. 2 du *Code de procédure civile*.

C'est d'ailleurs conforme à ce qu'enseigne Chauveau qui écrit, avec raison à mon avis, à propos des jugements de juridiction gracieuse que l'«on pourra en invoquer la nullité par une action ou dans un plaidoyer».

This Court upheld such a plea in *Davis v. Kerr* (*supra*). With authorization from the prothonotary, improperly obtained, a tutor made a loan in his pupil's name but in order to pay his own debts. The pupil was sued to repay the loan by the succession of the lender, and although he was now of legal age and despite the authorization of the Court, had the larger part of the claim dismissed. Taschereau J., rendering the unanimous judgment of the Court, upheld his plea because, *inter alia*, the improper nature of the judicial authorization was apparent and also because the lender knew through his mandatary the true objective of the tutor. The Superior Court applied the same principles in *Hyde v. Mount* (1905), 28 C.S. 385.

As in *Davis v. Kerr*, the *Joli-Cœur* judgment contains an apparent defect when it improperly authorizes what is prohibited by law.

The proceeding brought by appellants against the *Joli-Cœur* judgment is therefore sufficient and justified. Should it fail because it was not brought within the time prescribed for motions in revocation by art. 484 of the *Code of Civil Procedure*?

I do not think so.

The brevity of these procedural deadlines is explained by the need to observe the principle of *res judicata*.

However, there is no *res judicata* in the case at bar and the *Joli-Cœur* judgment, the annulment of which is at issue, is not a true judicial decision, but a type of administrative act which partakes of the nature of the act which it authorizes, namely an act of confirmation. There is accordingly no reason to apply to it the strict deadlines of a contentious proceeding. Actually, it is the prescription deadlines which are appropriate, namely the thirty-year prescription of arts. 2242 and 2243 of the *Civil Code*.

I therefore think that the *Joli-Cœur* judgment should be annulled.

Cette Cour a maintenu un tel plaidoyer dans *Davis c. Kerr* (précité). Avec l'autorisation du protonotaire irrégulièrement obtenue, un tuteur avait fait un emprunt au nom de sa pupille mais pour payer ses propres dettes. Poursuivie en remboursement du prêt par la succession du prêteur, la pupille devenue majeure a pu malgré l'autorisation judiciaire, faire rejeter la partie la plus importante de cette réclamation. Le juge Taschereau, qui rend le jugement unanime de la Cour, maintient son plaidoyer parce qu'entre autres, l'irrégularité de l'autorisation judiciaire était apparente et aussi parce que le prêteur connaissait par son mandataire le but véritable poursuivi par le tuteur. La Cour supérieure applique les mêmes principes dans *Hyde c. Mount* (1905), 28 C.S. 385.

Comme dans *Davis c. Kerr*, le jugement *Joli-Cœur* comporte une irrégularité apparente en autorisant erronément de faire ce que la loi interdit.

La procédure prise par les appelants à l'encontre du jugement *Joli-Cœur* est donc suffisante et justifiée. Doit-elle échouer parce qu'elle n'a pas été prise dans les délais prescrits par l'art. 484 du *Code de procédure civile* pour les requêtes en rétractation?

Je ne le pense pas.

Ce sont là des délais de procédure dont la brièveté s'explique par la nécessité de respecter la chose jugée.

Mais il n'y a pas chose jugée en l'espèce et le jugement *Joli-Cœur* qu'il s'agit d'annuler n'est pas une véritable décision judiciaire mais une espèce d'acte administratif qui participe à la nature de l'acte qu'il autorise, savoir un acte de confirmation. Il n'y a par conséquent pas de raison de lui appliquer les délais de rigueur de la procédure de juridiction contentieuse. Ce sont plutôt les délais de la prescription qui conviennent, soit la prescription de trente ans des art. 2242 et 2243 du *Code civil*.

Je pense donc que le jugement *Joli-Cœur* doit être annulé.

VIII—Conclusions

In my opinion, the conclusion should be as follows:

1. The appeal is allowed, but as to appellant Mariette Denis Cossette, in part only;

2. The judgments of the Court of Appeal and of the Superior Court are set aside;

3. The action of appellants is allowed, but as to appellant Mariette Denis Cossette, in part only;

4. The following deeds are annulled:

1° The deed of sale by respondent Isabelle Dynes-Bigaouette to her mother, Dame Sarah Leclerc, entered into before Arthur Duval, notary, on August 27, 1947, and registered on February 5, 1948 as No. 321715 in the office of the Quebec registry division;

2° The gift *inter vivos* by Dame Sarah Leclerc to her daughter respondent Isabelle Dynes-Bigaouette, by deed entered into before Arthur Duval, notary, on February 2, 1948, and registered on the 5th of that month as No. 321716 in the office of the Quebec registry division;

3° The sale by respondent Isabelle Dynes-Bigaouette to respondents Yves and Victor Germain, under a deed entered into before Emile Boiteau, notary, on March 7, 1956 and registered on the 12th of that month as No. 413161 in the office of the Quebec registry division, but only as to the undivided two-thirds of the immovables described in the deed and owned by appellants in that proportion;

5. The judgment rendered by Achille Joli-Cœur J. on May 16, 1960, bearing No. 17849 of the record of the Superior Court for the district of Quebec, is annulled, and the application allowed by that judgment is dismissed;

6. The following deeds are annulled:

1° The sale made by respondents Yves and Victor Germain to the Attorney General, represented by the Honourable Minister of Roads, by deed entered into before André Cossette, notary, at Quebec City on June 17, 1960, and registered on June 18, 1960 in the registry office of the Quebec division as No. 474809, but only as to the undivided four-fifths of two-thirds of the immovables described in the deed and owned by appellants other than Mariette Denis-Cossette in that proportion;

VIII—Conclusions

Je suis d'opinion qu'il faut conclure comme suit:

1. Le pourvoi est accueilli mais, quant à l'appelante Mariette Denis Cossette, en partie seulement;

2. L'arrêt de la Cour d'appel et le jugement de la Cour supérieure sont infirmés;

3. L'action des appelants est maintenue mais, quant à l'appelante Mariette Denis Cossette, en partie seulement;

4. Sont annulés les actes suivants:

1° L'acte de vente par l'intimée, Isabelle Dynes-Bigaouette à sa mère, Dame Sarah Leclerc, passé devant le notaire Arthur Duval, le 27 août 1947, et enregistré le 5 février 1948, sous le numéro 321715 au bureau de la division d'enregistrement de Québec;

2° La donation entre vifs par Dame Sarah Leclerc à sa fille l'intimée Isabelle Dynes-Bigaouette par acte passé devant le notaire Arthur Duval, le 2 février 1948, et enregistré le 5 du même mois au bureau de la division d'enregistrement de Québec sous le numéro 321716;

3° La vente par l'intimée Isabelle Dynes-Bigaouette aux intimés Yves et Victor Germain, aux termes d'un acte passé devant le notaire Émile Boiteau, le 7 mars 1956 et enregistré le 12 du même mois sous le numéro 413161 au bureau de la division d'enregistrement de Québec, mais quant aux deux tiers indivis seulement des immeubles décrits à l'acte et appartenant aux appelants dans cette proportion;

5. Est annulé le jugement rendu par le juge Achille Joli-Cœur le 16 mai 1960, portant le numéro 17849 des dossiers de la Cour supérieure pour le district de Québec, et rejetée la requête accordée par ce jugement.

6. Sont annulés les actes suivants:

1° La vente faite par les intimés Yves et Victor Germain au Procureur général, représenté par l'honorable ministre de la Voirie, par acte passé devant M^e André Cossette, notaire à Québec, le 17 juin 1960, enregistré le 18 juin 1960 au Bureau d'enregistrement de la division de Québec sous le numéro 474809, mais quant au quatre cinquièmes des deux tiers indivis seulement des immeubles décrits à l'acte et appartenant aux appelants autres que Mariette Denis-Cossette dans cette proportion;

2° The sale and discharge made by respondents Germain to the Attorney General on October 29, 1963, by deed before Jacques Perrin, notary, at Quebec City and registered on November 5, 1963 as No. 535922 in the registry office of the Quebec division, but only as to the undivided two-thirds of the immoveables described in the deed and owned by appellants in that proportion;

3° The discharge given by respondents Yves and Victor Germain by deed entered into before Joseph A. Tremblay, notary, at Quebec City on January 22, 1971, and registered in the office of the Quebec registry division on January 27, 1971, as No. 684413, but only as to the undivided two-thirds of the immoveables described in the deed and owned by appellants in that proportion;

7. It is hereby declared that appellants are the owners of the undivided two-thirds of the immoveables described below, except for the portions expropriated by Her Majesty the Queen in right of the Province of Quebec on March 17, 1957, October 30, 1961 and September 11, 1969, and excepting also, if applicable, the part of lot 29 sold to Onésime Philippe Brousseau on April 15, 1953:

— Lot No. EIGHTY-EIGHT, in the plan and book of reference of the official cadastre for the parish, now the city, of Ste-Foy, in the county and registry division of Quebec, described as follows in the book of reference:

Irregular in shape, bounded on the northeast by lot 89; on the southeast by lots 86 and 87; on the southwest by lot 84; and on the northwest by the land of a former railroad; measuring two thousand three hundred and fifty-six feet on its southwest boundary; containing an area of thirteen arpents and fifty-seven perches (13 arp., 57 perches);

— Lot No. EIGHTY-NINE, in the plan and book of reference of the official cadastre of the parish, now the city, of Ste-Foy, in the county and registry division of Quebec, described as follows in the book of reference:

Irregular in shape, bounded on the northeast by lot 90; on the southeast by lot 87; on the southwest by lot 88; and on the northwest by the land of a former railroad (lot 89), measuring two thousand one hundred and eighty-one feet on its northeast boundary; containing an area of eleven arpents and fifty-five perches (11 arp., 55 perches);

With a right of way in perpetuity for vehicles and pedestrians to the Sillery Range public road, as far as the lots which are the subject hereof, and over the lot known and described as No. twenty-eight (28) of the

2° La quittance-vente faite par les intimés Germain au Procureur général, le 29 octobre 1963, par acte passé devant M^e Jacques Perrin, notaire à Québec, et enregistré le 5 novembre 1963 sous le numéro 535922 au Bureau d'enregistrement de la division de Québec, mais quant aux deux tiers indivis seulement des immeubles décrits à l'acte et appartenant aux appelants dans cette proportion;

3° La quittance consentie par les intimés Yves et Victor Germain par acte passé devant M^e Joseph A. Tremblay, notaire à Québec, le 22 janvier 1971, et enregistré au Bureau de la division d'enregistrement de Québec le 27 janvier 1971 sous le numéro 684413, mais quant aux deux tiers indivis seulement des immeubles décrits à l'acte et appartenant aux appelants dans cette proportion;

7. Les appelants sont déclarés propriétaires des deux tiers indivis des immeubles ci-après décrits, sauf des parties expropriées par Sa Majesté la Reine aux droits de la province de Québec le 17 mars 1957, le 30 octobre 1961 et le 11 septembre 1969 et sauf à distraire s'il y a lieu la partie du lot 29 vendue à Onésime Philippe Brousseau le 15 avril 1953:

—Le lot numéro QUATRE VINGT HUIT, aux plan et livre de renvoi du cadastre officiel pour la paroisse maintenant cité de Ste-Foy, comté et division d'enregistrement de Québec, ainsi décrit au livre de renvoi:

De figure irrégulière borné vers le nord-est par le lot 89; vers le sud-est par les lots 86 et 87; vers le sud-ouest par le lot 84 et vers le nord-ouest par l'emprise d'un ancien chemin de fer; Mesurant deux mille trois cent cinquante six pieds dans sa ligne sud-ouest. Contenant en superficie treize arpents et cinquante sept perches (13 arp. 57 perches);

—Le lot numéro QUATRE VINGT NEUF, aux plan et livre de renvoi du cadastre officiel pour la paroisse maintenant cité de Ste-Foy, comté et division d'enregistrement de Québec, ainsi décrit au livre de renvoi:

De figure irrégulière, borné vers le nord-est par le lot 90; vers le sud-est par le lot 87; vers le sud-ouest par le lot 88 et vers le nord-ouest par l'emprise d'un ancien chemin de fer (lot 89) mesurant deux mille cent quatre vingt et un pieds dans sa ligne nord-est. Contenant en superficie onze arpents et cinquante cinq perches (11 arp. 55 perches).

Avec droit de passage à perpétuité pour voitures et piétons communiquant du chemin public rang de Sillery, jusqu'aux lots faisant l'objet des présentes sur le lot de terre connu et désigné sous le numéro vingt huit (28) du

official cadastre for the parish of Ancienne Lorette, the said right of way being a servitude created in accordance with the gift hereinafter designated as title by the seller;

— A part of lot TWENTY-NINE (29 part) of the official cadastre of the parish of Ancienne Lorette, bounded on the northeast by a part of lot 28; on the south by the railway (lot 962); on the southwest by a part of lot 30; and on the northwest by lot 29-1; measuring two hundred and fifty-five and three-tenths feet in width, with an average depth of one thousand one hundred and seventy-eight and two-tenths feet; containing an area of eight arpents and seventeen hundredths (8 arp., 17 hundredths).

8. That part of appellants' action which asks the Court to annul the intervention of appellant Mariette Denis Cossette in the deed of June 17, 1960 is dismissed without costs;

9. It is hereby declared that appellants, other than Mariette Denis Cossette, are entitled *vis-à-vis* Her Majesty the Queen in right of the Province of Quebec to four-fifths of two-thirds of the expropriation indemnity due by law as a consequence of the expropriation of March 17, 1957;

10. It is hereby declared that appellants are entitled *vis-à-vis* Her Majesty the Queen in right of the Province of Quebec, to two-thirds of the expropriation indemnity due by law as a consequence of the expropriations of October 30, 1961 and September 11, 1969;

11. The deeds declared null by this judgment are hereby ordered to be cancelled, to the extent that they have been so declared null;

The whole with costs in all courts against respondents Yves Germain, Victor Germain and the Attorney General of the Province of Quebec, and without costs as to respondents Isabelle Dynes Bigaouette, Lucien Dynes, Marcel Cloutier and Juliette Dynes. However, respondent Isabelle Dynes Bigaouette shall not be entitled to the costs of her defence in the Superior Court or of her proceedings in the Court of Appeal, if any.

Appeal allowed, but in part only as to appellant Mariette Denis Cossette.

cadastre officiel pour la paroisse de l'Ancienne Lorette, ce droit de passage était une servitude créée aux termes de la donation ci-dessous désignée comme titre par la venderesse.

—Partie du lot VINGT NEUF (29 pe) du cadastre officiel pour la paroisse de l'Ancienne Lorette, bornée au nord-est par une partie du lot 28; vers le sud par le chemin de fer (le lot 962) vers le sud-ouest par une partie du lot 30 et vers le nord-ouest par le lot 29-1; Mesurant deux cent cinquante cinq pieds et trois dixièmes de largeur par une profondeur moyenne de mille cent soixante et dix huit pieds et deux dixièmes. Contenant en superficie huit arpents et dix-sept centièmes (8 arp. 17 centièmes).

8. Cette partie de l'action des appelants où il est demandé que soit annulée l'intervention de l'appelante Mariette Denis Cossette à l'acte du 17 juin 1960 est rejetée sans frais;

9. Il est déclaré que les appelants autres que Mariette Denis Cossette ont droit, vis-à-vis Sa Majesté la Reine aux droits de la province de Québec, aux quatre cinquièmes des deux tiers de l'indemnité d'expropriation due selon la loi suite à l'expropriation du 17 mars 1957;

10. Il est déclaré que les appelants ont droit vis-à-vis Sa Majesté la Reine aux droits de la province de Québec, aux deux tiers des indemnités d'expropriation dues selon la loi suite aux expropriations des 30 octobre 1961 et 11 septembre 1969;

11. La radiation des actes déclarés nuls par les présentes est ordonnée, dans la mesure où ils sont ainsi déclarés nuls.

Le tout avec dépens dans toutes les cours contre les intimés Yves Germain, Victor Germain et le procureur général de la province de Québec et sans frais quant aux intimés Isabelle Dynes Bigaouette, Lucien Dynes, Marcel Cloutier et Juliette Dynes. Toutefois, l'intimée Isabelle Dynes Bigaouette n'aura pas droit aux frais de sa défense en Cour supérieure, ni de sa contestation en Cour d'appel, s'il en est.

Pourvoi accueilli mais, quant à l'appelante Mariette Denis Cossette, en partie seulement.

Solicitors for the appellants: Flynn, Rivard, Cimon & Associés, Quebec.

Solicitors for the respondents Germain: Lazarovitz, Cannon & Associés, Quebec.

Solicitors for the respondent the Attorney General of the Province of Quebec: Dorion, Jolin & Associés, Quebec.

Procureurs des appelants: Flynn, Rivard, Cimon & Associés, Québec.

Procureurs des intimés Germain: Lazarovitz, Cannon & Associés, Québec.

Procureurs de l'intimé le procureur général de la province de Québec: Dorion, Jolin & Associés, Québec.