

YVON LEFEUNTEUM (PLAINTIFF).....APPELLANT ;
 AND
 CORDELIE BEAUDOIN (DEFENDANT)..RESPONDENT.
 ON APPEAL FROM THE COURT OF QUEEN'S BENCH FOR
 LOWER CANADA (APPEAL SIDE).

1897

*Oct. 7, 8.

*Dec. 9.

Appeal—Questions of fact—Evidence—Affirmative testimony—Interested witnesses—Art. 1232 C. C.—Arts. 251, 252 C. C. P.—Title to land—Prescription—Limitation of actions—Equivocal possession—Mala fides—Sheriff's deed—Nullity.

The Supreme Court of Canada will take questions of fact into consideration on appeal, and if it clearly appears that there has been error in the admission or appreciation of evidence by the courts below, their decisions may be reversed or varied. *The North British and Mercantile Insurance Company v. Tourville* (25 Can. S. C. R. 177) followed.

In the estimation of the value of evidence in ordinary cases, the testimony of a credible witness who swears positively to a fact should receive credit in preference to that of one who testifies to a negative.

The evidence of witnesses who are near relatives or whose interests are closely identified with those of one of the parties, ought not to prevail in favour of such party against the testimony of strangers who are disinterested witnesses.

Evidence of common rumour is unsatisfactory and should not generally be admitted.

*PRESENT :—Taschereau, Gwynne, Sedgewick, King, and Girouard JJ.

1897
 LEFEUN-
 TEUM
 v.
 BEAUDOIN.

APPEAL from the judgment of the Court of Queen's Bench for Lower Canada (appeal side), affirming the decision of the Superior Court, District of Bedford, which dismissed the plaintiff's action with costs.

A statement of the case appears in the judgment of His Lordship Mr. Justice Girouard, now reported.

Belcourt and *Beaubien* for the appellant. A title null by reason of informality cannot serve as a ground for prescription by ten years possession. Art. 2254 C. C. ; *Barbotte v. Hamard* (1) (*Cass* 8 janv. 1838) ; 36 Dal. Rep. Jur. "Prescription Civile," no. 900 ; 2 Troplong, Prescription, no. 900 ; 7 Toullier 718 ; 24 Merlin, 142. The respondents and their predecessors in title cannot shew good faith, for they have been holding in bad faith or under equivocal circumstances from which bad faith must be presumed. 36 Dal. Rep. Jur. "Prescription Civile" no. 915, 920, 921 ; *Anon* (*Cass. Rennes*, 18 juin, 1821) ; 2 Troplong, nos. 20, 926, 937 ; 21 Duranton, no. 586. Error in law cannot serve as an excuse.

The court below has failed to give proper weight to the evidence, and has erred in accepting the testimony of interested witnesses, some of whom even were warrantors of the title in dispute. The court below has failed in the proper appreciation of the affirmative testimony on behalf of the plaintiff in contradiction of bare denials of the facts by the defendant's witnesses. This court can reconsider the evidence with the fullest propriety as it was all taken by depositions at *enquête* and not in the presence of the trial judge.

As there could be no good faith in the respondent's possession, the improvements belong, without compensation, to the real owner of the soil (2) and he is also entitled to receive the value of use and occupation, rents, issues and profits. Under the circumstances the

(1) 31 Jour. du P. 282.

(2) Art. 417 C. C.

respondents are bound by the decision in the former case of *Lefeuntun v. Véronneau* (1), respecting the lands in question although not made parties because they purchased with knowledge of the litigation pending, and took the risk of the sheriff's deed being annulled. The Supreme Court judgment in that case relates back to the date of the institution of the action, and is *res judicata* against the present respondents. *The Grand Trunk Railway Co. v. McMillan* (2); art. 715 C. C. P.; Héricourt, *Vente des Immeubles*, 292; 1 Pigeau 778. All possible notice was given by registration; art. 2098 C. C.

Lajoie and *Lussier* for the respondent. The respondent and her *auteurs* held the land for over ten years prior to action under titles regularly issued in proper form and properly registered; 2 Aubry & Rau, 377; Pothier, *Prescription*, no. 57. It matters not that the original vendor had no valid title himself. The immediate title of the party invoking the ten years prescription is the only one in issue. The fact that there may have been irregularities in the proceedings leading to the sheriff's sale cannot be set up against defendant to show that his own title is not valid. The possession of Paul and Hormisdas Larocque is a possession in good faith. Good faith existed in the mind of the purchaser that he bought from the real proprietor (3). This is a question of fact upon which the six judges of the courts below have been unanimous and this court should not interfere. *Grasset v. Carter* (4); *Senesac v. Vermont Central Railway Co.* (5); *Ryan v. Ryan* (6), at page 406; *Schwersenski v. Vineberg* (7). Good faith is

1897
LEFEUN-
TEUM
v.
BEAUDOIN.

(1) 22 Can. S. C. R. 203.

(2) 16 Can. S. C. R. 543.

(3) 36 Dal. Rep. Jur. "Prescription Civile," nos. 881, 882, 885, 900; Vazeille, no. 487; Troplong,

Prescription, no. 873, 874; 32 Laurent no. 359, 361.

(4) 10 S. C. R. 105.

(5) 26 Can. S. C. R. 641.

(6) 5 Can. S. C. R. 387.

(7) 19 Can. S. C. R. 243.

1897
 LÉFÉVRE-
 TEUM
 v.
 BEAUDOIN.

presumed. The burden of the proof was on the plaintiff to show that the defendant and his *auteur* were in bad faith at the time of the purchase. (Art. 2202 C. C.) Subsequent knowledge of the defendant that his vendor was not the real proprietor would not constitute bad faith.

Article 2253 C. C. is more complete than article 2269 of the Code Napoleon, and it has been shewn that Hormisdas Larocque was in good faith when he bought from Paul Larocque in 1884 and that the latter was in good faith when he purchased from Langlois in 1881. It is immaterial whether bad faith may have existed at any other period. The evidence as to notoriety of the litigation respecting the property in question at the time of the purchase does not attach to the respondent or her vendors any personal knowledge or improper dealing from which they could be charged with bad faith. Had they suspected a flaw in the title they would never have purchased at the price they paid.

Whilst in possession of the land they improved it considerably and expended large sums of money upon it. Their possession and even the possession of Langlois and the other proprietors before him was peaceable and uninterrupted. The appellant did not protest nor register notice of his proceedings to have the sheriff's sale set aside and when Paul Larocque purchased Langlois appeared as proprietor without any entry whatever in the registers to show the contrary.

There is no authority for the contention that prescription did not run while the proceedings *en nullité de décret* were pending. Appellant should have made the Larocques parties to his suit or taken a special action to interrupt prescription. He failed to do so and there is no binding decision against the respondents. Arts. 1241, 2224, C. C.

TASCHEREAU J.—The appellant's factum in this case refers to and gives long extracts of notes of the judge who gave the judgment of the Superior Court. Now, there is no such document forming part of the case. I need hardly say that the appellant should not so have referred to notes that are not regularly before us. It is very much to be regretted that by consent or acquiescence of counsel on both sides, we are deprived of the opinions or reasons for judgment delivered by the judges in the courts below, as we have been in this case of the reasons of the Superior Court judge. Under rule 2 of this court, it is the written opinions (when any) of the judges in all the courts through which the case has passed, that must form part of the printed case, not only those of the court directly appealed from, and if counsel on both sides will settle a case without such notes we shall have to insist that the affidavit required by the rule be produced in each case. The certificate of the clerk of the Court of Appeal covers only the notes of the court appealed from. Why counsel for respondent in this case allowed the printed case to be settled or made up without notes that supported the judgment he had obtained, is more than I can understand.

I fully agree with my learned colleague, Mr. Justice Girouard, and for the reasons by him given, that this appeal should be allowed.

I have only one additional reason to give for our interference upon a question of fact with the concurrent findings of the two courts below. It is that it appears to me to have been lost sight of that it is a rule of presumption that ordinarily a witness who testifies to an affirmative is to be credited in preference to one who testifies to a negative, *magis creditur duobus testibus affirmantibus quam mille negantibus*, because he who testifies to a negative may have for-

1897
 LÉFÈVRE-
 TEUM
 v.
 BEAUDOIN.
 Taschereau J.

1897
 LEFEUN-
 TEUM
 v.
 BEAUDOIN.
 Taschereau J.

gotten a thing that did happen, but it is not possible to remember a thing that never existed.

Then, as to the various conversations upon which an important part of the case turns, the following sentence of the Master of Rolls in *Lane v. Jackson* (1), has full application.

I have frequently stated that where the positive fact of a particular conversation is said to have taken place between two persons of equal credibility, and one states positively that it took place, and the other as positively denies it, I believe that the words were said, and that the person who denies their having been said has forgotten the circumstance. By this means, I give full credit to both parties.

In *Chowdry Deby Perad v. Chowdry Dowlut Sing* (2), Mr. Baron Parke remarks:

In estimating the value of the evidence, the testimony of a person who swears positively that a certain conversation took place, is of more value than that of one who says that it did not, because the evidence of the latter may be explained by supposing that his attention was not drawn to the conversation at the time.

GWYNNE, SEDGEWICK and KING JJ. also agreed with Mr Justice Girouard.

GIROUARD J.—Il s'agit des effets d'un jugement annulant un décret enregistré à l'encontre des tiers acquéreurs subséquents aussi inscrits. Armé de ce jugement, le véritable propriétaire se présente pour rentrer en possession de son bien. Le possesseur lui répond que durant les dix-sept années que dura son procès, il a acquis l'immeuble par juste titre et qu'il en a la possession décennale. L'appelant, qui se trouve dans la position de ce plaideur plus malheureux que malchanceux, commence son factum par un appel touchant à la sympathie de cette cour. Ces appels, tolérés dans un procès par juré, déparent un factum, d'ailleurs bien fait, devant un tribunal d'appel. Si l'appelant a eu tant de trouble, il faut bien qu'il prenne sa bonne

(1) 20 Beav. 535.

(2) 3 Moo. Ind. App. 347.

part de blâme, n'ayant pris aucune des procédures conservatoires que la prudence la plus ordinaire lui suggérerait. Si la sympathie pouvait être prise en considération, l'intimée serait peut-être excusable dans les circonstances d'avoir ajouté foi à l'adage populaire, partagé par son notaire, qu'un titre du shérif ne se détruit pas. Ce fut là son malheur. Les titres du shérif, comme tous les contrats, ne sont valides que s'ils sont exécutés selon les lois du pays. Les parties n'ont ici que leurs droits stricts à faire valoir. Voici les faits.

1897
 LÉFÈVRE-
 TEUM
 v.
 BEAUDOIN.
 Girouard J.

Le 13 octobre 1866 et le 17 juin 1867, par titres notariés en bonne forme et dûment enregistrés, l'appelant acquit une terre nouvelle de soixante et sept arpents et demi, 15 x 4½, formant les numéros 406 et 412 du cadastre de la paroisse de Saint-Valérien de Milton, à moitié défrichée et sans bâtisse. Le 17 août 1876, elle fut vendue par le shérif sur l'appelant, à la poursuite de Narcisse Bolduc, qui avait obtenu jugement contre lui pour \$433.46. Bolduc en devint l'adjudicataire pour \$55 et fit de suite enregistrer son titre.

Le 23 février 1877, l'appelant produit une requête en nullité du décret qu'il n'a fait signifier qu'à Bolduc. Durant l'intervalle, ce dernier avait vendu à Cardinal et Dufresne, par acte de vente passé le 23 novembre 1876, et enregistré le 26 du même mois, et cette vente fut suivie de plusieurs autres qui sont indiquées plus bas.

La requête en nullité de décret fut renvoyée le 28 juin 1889 par la Cour Supérieure à Montréal, où l'action originaire était pendante, et ce jugement fut confirmé par la Cour d'Appel le 18 janvier 1892. Ces deux jugements furent infirmés par cette cour le 24 juin 1893 (1). La présente action à l'effet de rentrer en la possession de l'immeuble—une action pétitoire—

(1) 22 Can. S. C. R. 203.

1897
 LÉFÉUN-
 TEUM
 v.
 BEAUDOIN.
 Girouard J.

a été intentée le 1er août 1893 devant la Cour Supérieure du district de Bedford, où se trouve situé l'immeuble. La Cour Supérieure de Bedford et la cour d'appel ont renvoyé l'action et donné gain de cause à l'intimée pour deux raisons. 1°. Le jugement sur la requête en nullité de décret n'était pas chose jugée contre le défendeur qui n'était pas dans la cause et n'y était pas représenté; et 2°. Le défendeur était devenu propriétaire par la possession de dix ans avec juste titre.

Il n'est pas surprenant que durant ces dix-sept années de litige, de 1876 à 1893, la propriété ait subi plusieurs mutations. Voici la liste qu'en a faite M. le Juge Blanchet qui a prononcé le jugement de la Cour d'Appel, et elle est complète :

Le 17 août 1876, vente par le shérif sur l'appelant. Le 23 novembre 1876, l'adjudicataire Bolduc revend à Cardinal et Dufresne. Le 15 octobre 1877, Cardinal cède sa part à Poirier. Le 23 mars 1880, Poirier et Dufresne retransfèrent leurs droits à Cardinal. Le 3 novembre 1880, Cardinal vend à Philias Langlois. Le 27 août 1881, Langlois revend à Paul Larocque, et le 31 octobre 1884, celui-ci revend à Hormisdas Larocque, son frère, représenté maintenant par sa veuve, l'intimée. Les trois derniers actes seuls paraissent avoir été enregistrés.

Un supplément au certificat du bureau d'enregistrement produit devant nous constate que la vente du 17 août 1876, celle du 23 novembre 1876 et celle du 3 novembre 1880, ont aussi été enregistrées.

L'appelant ne peut donc repousser le plaidoyer de prescription qu'en prouvant la mauvaise foi d'Hormisdas Larocque le 31 octobre 1884, ou à tout événement celle de Paul Larocque, son vendeur, le 27 août 1881. Nous voilà en présence d'une simple question de fait décidée par deux cours : Nous avons déjà jugé que nous étions les juges des faits, et que si la preuve démontre clairement qu'elles ont erré dans l'appréciation qu'elles en ont faite, notre devoir est de rendre le

jugement qui aurait dû être rendu (1). Ici la preuve est conclusive.

Nous avons une raison particulière d'intervenir, c'est que la Cour d'Appel et la Cour Supérieure paraissent avoir violé une règle fondamentale concernant la preuve testimoniale ; ils ont attaché autant de foi aux témoins intéressés qu'aux étrangers ; et cet intérêt n'est pas seulement celui d'un parent ; il est même plus fort que celui de la partie ; c'est l'intérêt du garant.

Il faut encore observer que l'enquête s'est faite hors la présence du juge qui n'a pas eu meilleure occasion que les juges d'appel de juger la physionomie et la crédibilité des témoins. Ce que les juges des tribunaux inférieurs ont vu, nous pouvons le voir aussi ; mais ne perdant pas de vue cette règle cardinale que malheureusement trop souvent l'intérêt est la mesure des témoignages comme des actions, nous sommes arrivés à une toute autre conclusion.

Nous ne voulons pas nous arrêter un seul instant à la preuve par la commune renommée que l'on a tenté de faire, et qui est toujours plus ou moins vague et dangereuse et n'est tolérée que dans des cas rares et presque privilégiés, par exemple, ceux des mineurs contre les tuteurs qui ont négligé de faire inventaire. Ecartant donc une forte partie des témoignages qui sont devant nous, et qui ne portent que sur la commune renommée, nous sommes d'avis que l'appelant a fait une preuve précise, circonstanciée et complète de la mauvaise foi de Paul et Hormisdas Larocque avant et au moment même de leurs acquisitions respectives. Nous ne savons pas exactement comment la Cour Supérieure a apprécié cette preuve, car les notes du savant juge ne sont pas devant nous. Voici tout ce que M le Juge Blanchet en dit :

1897
 LÉFÉUN-
 TEUM
 v.
 BEAUDOIN.
 Girouard J.

(1) *The North British and Mercantile Ins. Co. v. Tourville* (25 Can. S. C. R. 177).

1897
 ~~~~~  
 LEFEUN-  
 TEUM  
 v.  
 BEAUDOIN.  
 Girouard J.

Quant aux faits particuliers que l'appelant a voulu établir afin de prouver que l'intimée et son auteur savaient, avant leur acquisition, qu'il réclamait la propriété en question, ils sont tous contredits de la manière la plus formelle possible ; et d'ailleurs la plupart des faits relatés par les témoins de l'appelant sont postérieurs à l'acquisition de Paul et Hormisdas Larocque.

“ Contredits de la manière la plus formelle possible.”  
 Oui, mais par qui ? Par des personnes aussi intéressées que les parties ; quelques-unes même plus, comme les garants de l'intimée.

C'est d'abord Philias Langlois qui, par acte notarié produit, s'est engagé à indemniser le défendeur des conséquences de ce procès.

C'est aussi Paul Larocque, le vendeur avec garantie et le rentier d'Hormisdas, le défendeur décédé durant l'instance et représenté par l'intimée, sa veuve et sa légataire. L'avocat de l'intimée s'efforce de le désintéresser, parce qu'il est garanti par Philias Langlois qui est solvable, dit-on. Paul Larocque et son frère Hormisdas avaient évidemment des doutes sur l'entière solvabilité de Langlois, puisqu'après l'institution de la présente action, ils ont exigé de lui le transport de trois hypothèques dont il était le créancier et qui se montent en tout à \$1,300, c'est-à-dire \$300 de moins que le prix de vente, sans parler des impenses et améliorations, frais, dommages et intérêts.

Philias Langlois et Paul Larocque sont pourtant les deux principaux témoins de l'intimée, qui contredisent ceux de l'appelant ; c'est leurs témoignages que l'intimée invoque, et à la plaidoirie orale et dans son factum, pour repousser la preuve de l'appelant, mais nous croyons qu'ils n'ont pas plus d'autorité que le témoignage des parties elles-mêmes, d'autant plus qu'ils contredisent des étrangers sans intérêt.

Le Code Civil, art. 1232 dit :

Le témoignage par l'une des parties dans l'instance ne peut être invoqué en sa faveur.

Voir aussi l'article 251 du Code de Procédure Civile.

Puis viennent les proches des parties, les fils du demandeur et le père et les frères du défendeur qui se contredisent carrément. Si nous avions à décider cette cause par leurs seuls témoignages, nous serions peut-être disposés à ajouter foi aux témoignages des jeunes Lefeunteum de préférence à ceux des Larocque. Leurs réponses sont claires et franches ; il n'y a aucune incertitude, ni hésitation. Au contraire, les réticences et les contradictions des Larocque démontrent que l'intérêt qu'ils portent au succès des Larocque les domine. Mais, il y a dans la cause nombre de témoins étrangers et désintéressés qui établissent hors de tout doute la mauvaise foi de Paul et Hormisdas au moment de leurs acquisitions et auparavant ; et il faut bien remarquer que leur caractère et leur réputation n'ont pas été attaqués ; quelques-uns sont même des amis ou parents éloignés de la famille Larocque ; et d'après notre manière de voir, il est impossible de rejeter ce qu'ils attestent sur les seules négations des parties ou de leurs proches. Nous mettons néanmoins de côté la déposition d'Alfred Ménard qui paraît avoir pris fait et cause pour l'appelant durant les différentes phases de ce procès : nous préférons en effet nous en rapporter entièrement aux témoignages de personnes étrangères et aux parties et à la cause.

Clément Rivet :

J'ai entendu Paul Larocque et Hormisdas Larocque parler des difficultés qui existaient sur la dite terre, avant qu'ils en fussent propriétaires. Le plus vieux des fils du demandeur était alors présent, ainsi que les deux frères Larocque, chez M. Arthur Malo à Saint-Valérien. C'était un jour qui faisait mauvais et nous ne travaillions pas. Moi, j'ai dit que c'était de valeur d'enlever cette propriété aux Yvon qui avaient été vendue et que ce n'était pas juste. Nous causions tous ensemble, y compris les Larocque. Les deux Larocque eux-mêmes ainsi que d'autres ont dit que c'était bien de valeur et que ce n'était pas juste d'enlever ainsi cette propriété aux Yvon.

1897  
 Lefeunteum  
 v.  
 Beaudoin.  
 Girouard J.

1897  
 LEFEUN-  
 TEUM  
 v.  
 BEAUDOIN.  
 Girouard J.

Malo n'a pas été entendu, et il en est de même de Bourdeau et Aldéric Quintal que le témoin nomme en transquestion comme étant présents à la conversation. Thaddé Poirier, qui avait passé quelques années aux Etats-Unis comme les Larocque :

J'ai eu connaissance de certaines difficultés judiciaires à propos de cette propriété. J'ai entendu parler de ces difficultés il y a quinze ou seize ans quand je suis venu dans le pays. Dans bien des circonstances, j'ai alors causé avec le défendeur, et son frère et les autres membres de la famille des difficultés qui existaient sur cette terre. J'étais alors et je suis encore l'ami intime de la famille Larocque. Je rencontrais alors les Larocque au village, chez eux et à différentes places. Quelques fois j'allais chez la famille Larocque par affaire, et quelquefois en visite, en allant voir les jeunes demoiselles.

J'ai eu connaissance de quelques transactions qui ont été faites au sujet de la terre que réclame le demandeur. J'ai eu connaissance de la vente que Langlois a faite à Paul Larocque. C'était chez M. Cardinal où les marchés se sont faits, et ensuite chez le notaire de Grandpré à la passation du contrat. On a alors parlé de certains difficultés existant sur cette terre ; ce fut M. Paul Larocque qui a soulevé ces difficultés ainsi que M. Larocque le père. La propriété a été vendue à bon marché, à cause de la crainte que le propriétaire avait de la garder. L'acheteur a soulevé ces difficultés et après des pourparlers, Paul Larocque et son père ont exigé qu'une clause soit insérée dans l'acte à l'effet que M. Langlois fut garant de tous les troubles qui pouvaient résulter du procès.

L'acte de vente contient en effet la clause de garantie de tous troubles. Le notaire de Grandpré, qui a une mauvaise mémoire jusqu'au point d'avoir oublié exactement le nombre d'années qu'il exerce sa profession, peut-être à cause de son grand âge, car sa déposition ne donne pas son âge, admet que Poirier aurait pû être présent à la passation du contrat, mais il ne s'en rappelle pas. Enfin, si l'on considère la rente viagère qui fait la considération de la vente de Paul à Hormisdas, Paul achetait à bon marché.

Etienne Ménard :

Je connais le défendeur en cette cause et sa famille ; il est mon cousin germain.

J'ai eu connaissance des difficultés qui existent au sujet de cette propriété depuis longtemps. J'ai entendu parler de ces difficultés par le public en général. J'ai entendu parler de ces difficultés par le frère du défendeur Paul Larocque ; il y a à peu près quinze ans de cela, chez M. Pierre Harnois à un *bee* ou corvée. Les personnes présentes étaient Paul Larocque, Jean-Baptiste Larocque et Antoine Larocque, aujourd'hui décédé. Il a été alors question des difficultés sur la propriété. Tout en travaillant, il est venu l'àpropos de parler de la propriété du demandeur au sujet du procès qui existait alors entre le demandeur et Narcisse Bolduc. Paul Larocque a dit que celui qui disait qu'il y avait crainte d'acheter cette propriété-là était un fou. Moi, j'ai dit que c'était pas prudent d'acheter cette propriété-là, à cause du procès. Il a répondu que si le marché lui allait, il l'achèterait, puis il n'aurait pas peur de cela, parce que jamais Yvon pourrait gagner sa terre avec Bolduc, parce qu'il n'en avait pas les moyens—un petit jobbeur de terre neuve comme Yvon, le demandeur, ne pouvait pas arriver avec Bolduc, parce qu'il ne pouvait pas faire assez d'argent.

Auguste Gauthier référant à Paul Larocque :

Lui-même m'a raconté la manière dont lui avait été introduite cette terre ; qu'on lui avait dit qu'il n'y avait pas de soin, qu'elle avait été vendue par le Shérif, que ça effaçait toutes prétentions, et que personne ne pouvait revenir dessus. C'était Cardinal, le défunt Cardinal, qui lui avait dit que cette terre avait été vendue. J'en ai parlé, comme ça en différents temps, leur disant que Lefeunteum reviendrait pour sa terre ; qu'il était en procès et que ça continuerait jusqu'à ce qu'il l'ait définitivement. Ils ne croyaient pas ça ; ils se basaient sur le contrat du Shérif.

Cette preuve n'a rien d'étrange. Bien au contraire. Il est difficile de s'imaginer qu'un procès aussi important ait passé par toutes les cours du pays sans avoir été connu généralement des habitants de la paroisse de Saint-Valérien, et en particulier des divers acquéreurs de la terre qui en faisait le sujet, surtout si l'on considère que les Lefeunteum, qui paraissent avoir la langue bien déliée, résidaient alors dans la localité même. La chose est possible, mais n'est pas probable. Les détenteurs antérieurs aux Larocque connaissaient ce procès et il est même en preuve que plusieurs d'entr'eux ont disposé de la terre pour en éviter les conséquences. Bolduc, Cardinal et Dufresne qui ont acheté de lui avant la production de la requête en nullité de décret,

1897  
 ~~~~~  
 LEFEUN-
 TEUM
 v.
 BRAUDOIN.
 ———
 Girouard J.
 ———

1897
 LEFEUN-
 TEUM
 v.
 BEAUDOIN.
 Girouard J.

paraissent avoir seuls acquis de bonne foi ; mais ils ont redouté le dénouement du litige avant d'acquérir la prescription, et ils se sont empressés de vendre. Egale- ment c'est pendant que Bolduc était possesseur que M. le curé Côté n'aurait pas eu d'objection à acheter. Quoiqu'il en soit, la mauvaise foi des Larocque, avant et au moment de l'acquisition, est particulièrement établie et ils doivent en subir les conséquences. L'intimée doit rendre l'immeuble à l'appelant et lui tenir compte des fruits et revenus, déduction faite des impenses et améliorations qui étaient toutes nécessaires.

La pratique ordinaire en pareil cas est d'ordonner une expertise ; mais eu égard aux circonstances de cette cause qui traîne devant les tribunaux depuis plus de vingt ans, et considérant que nous avons au dossier ample preuve pour adjuger sur cet incident, nous croyons devoir d'abord déclarer les impenses et améliorations compensées par une plus forte somme qui représente les fruits et revenus et en sus d'accorder à l'appelant \$ 200 avec intérêt, pour l'excédent des dits fruits et revenus.

Sans nous prononcer sur la question de chose jugée soulevée par l'appelant, nous sommes d'avis de le déclarer propriétaire de l'immeuble qu'il revendique et de condamner l'intimée à le lui rendre dans l'état où il se trouve, dans un délai d'un mois à compter de la signification du jugement, et de plus à lui payer la somme de deux cents piastres, avec intérêt sur icelle à compter du jour de l'institution de l'action, à titre de fruits et revenus, en sus des impenses et améliorations que le défendeur réclame et qui sont déclarées compensées comme susdit, le tout avec dépens contre l'intimée devant toutes les cours.

Appeal allowed with costs.

Solicitor for the appellant : *C. P. Beaubien.*

Solicitors for the respondent : *Lussier & Gendron.*