

1952  
 \* Mar. 25  
 \* Oct. 7

LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE MAI-  
 SONNEUVE LIMITÉE (PLAINTIFF).. } APPELLANT;

AND

LES CHEVALIERS DE MAISONNEU-  
 VE (INTERVENANT) ..... } RESPONDENT.

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

*Intervention—Aggressive—Main action having been dismissed, does intervention fall—Whether that is a question of practice and procedure.*

The appellant brought action to have a lease declared null. The trial judge dismissed the action on the ground that it was a nullity *ab initio* since it had been taken against the mandataries instead of against the mandator. The respondent intervened in the action and asked to be declared the owner of the property in question. This intervention was also dismissed by the trial judge on the ground that it had to fall with the main action. There was no appeal from the judgment on the main action, but the respondent appealed with success the dismissal of the intervention.

*Held*, that the appeal should be dismissed and the intervention maintained.

*Per Curiam*: On the merits of the intervention, the respondent was justified in claiming title to the property.

*Per Rinfret C.J., and Cartwright J.*: The question as to whether an intervention of the nature of the one in the present case should fall *ipso facto* when the main action is dismissed is merely a question of practice and procedure, and there are here none of the special circumstances which would warrant this Court in changing its invariable practice not to interfere in such a matter.

*Per Taschereau and Rand JJ.*: The intervention in the present case determines the substantive right of the respondent to have its aggressive intervention declared well-founded notwithstanding the dismissal of the main action. Such an intervention, in contradistinction with the ordinary accessory intervention, does not necessarily suffer the fate of the main action; it is, therefore, more than merely a question of practice and procedure.

*Per Kellock J.*: The contention that the intervention was not the proper way for the respondent to proceed involves merely a question of procedure.

APPEAL from the judgment of the Court of King's Bench, appeal side, province of Quebec (1), reversing the decision of the Superior Court and holding that the intervention made in this case did not fall with the dismissal of the main action.

\* PRESENT: Rinfret C.J. and Taschereau, Rand, Kellock and Cartwright JJ.

*Ubaldo Boisvert* for the appellant. The deed was a true lease and nothing more. After the fulfilment of the conditions of the lease, the respondent would stop paying rent but would still have to pay the taxes and the maintenance. It would become the owner but title would remain in the hands of the appellant as trustee, since the respondent has not the legal capacity to acquire property.

1952  
SOCIÉTÉ  
IMMOBILIÈRE  
MAISON-  
NEUVE  
LTÉE  
v.  
CHEVALIERS  
DE  
MAISON-  
NEUVE

To deal with the respondent's intervention, one must consider it as an action for conveyance of title, and if the tender is insufficient, as it is in this case, the procedure in conveyance must fail. Furthermore, having been filed before the incorporation of the respondent, the intervention is null.

The lease has the character of absolute voidness *ab initio* since the council has never been incorporated, is not a civil person and has no legal status. According to Art. 984 C.C., in order for a bilateral contract to be valid, both parties signing up to it must have a legal capacity to do so. Owing to the fact that the council never had a legal capacity to enter into a contract, it never was in a position to give a legal consent to the lease. And chapter 99 of 12 George VI cannot have the effect of giving validity to a lease void *ab initio*.

*L. E. Beaulieu, Q.C.*, and *P. Ferland, Q.C.*, for the respondent. This is a matter of practice and procedure and following its jurisprudence on such a matter, this Court should not reverse the Court of Appeal.

In the aggressive intervention, the intervenant claims the right which is disputed between the two parties as his own. In the conservatory intervention, the intervenant takes sides with one of the parties and his intervention naturally follows the result of the action.

This is an aggressive intervention. In France and in Quebec, it may survive irrespective of the destiny of the action if that action is dismissed, except for a nullity *ab initio* (which is not the case here). The action was not null but simply defective because every member should have been sued.

The intervention was well-founded. The tender was sufficient to cover all that was due as far as the appellant permitted the respondent to find out what was due. The

1952  
 SOCIÉTÉ  
 IMMOBILIÈRE  
 MAISON-  
 NEUVE  
 LTÉE  
 v.  
 CHEVALIERS  
 DE  
 MAISON-  
 NEUVE  
 —

appellant is estopped from contending that the tender was not sufficient since he refused to give the information. All the obligations of the deed were fulfilled.

The judgment of the Chief Justice and of Cartwright J. was delivered by

The CHIEF JUSTICE: Je ne puis voir dans cet appel qu'une question de pratique et de procédure.

Je ne trouve pas nécessaire d'exposer les faits de la cause, qui sont d'ailleurs assez compliqués.

Il suffit de mentionner que l'appelante s'est portée demanderesse en Cour Supérieure pour faire dire et déclarer qu'un certain bail fait et passé le 24 octobre 1938 entre elle et le Conseil Maisonneuve n° 1787 de l'Ordre des Chevaliers de Colomb était nul à toutes fins que de droit.

Ce bail était signé uniquement par Lucien Béliveau et Ambroise Gagnon. En conséquence, l'action était dirigée uniquement contre ces deux messieurs.

Lucien Béliveau s'en rapporta à la justice en déclarant qu'il n'entendait pas contester la poursuite de l'appelante. Ambroise Gagnon produisit une défense où il alléguait, entre autres, qu'en signant le bail (qui était en réalité une promesse de vente) il n'avait agi que comme le mandataire du Conseil Maisonneuve des Chevaliers de Colomb, qu'il avait dénoncé son mandat à l'appelante et qu'il n'existait aucun lien de droit entre lui et cette dernière.

Le juge de première instance fut d'avis qu'il était manifeste que l'action était "dirigée contre deux mandataires connus comme tels de la demanderesse. Il est incontestable qu'au temps de cette Convention, le Conseil de Maisonneuve n° 1787 des Chevaliers de Colomb n'était pas incorporé tel que le croyaient les deux parties à l'acte, et que ce groupement, comme tel, n'avait aucune existence juridique".

C'est pour cette seule raison que l'action contre les défendeurs originaires devait être renvoyée, vu que la demande était irrégulièrement formée et que les vices dont elle était affectée la frappaient de nullité *ab initio* (*Chalfoux v. Côté* (1)). En conséquence, sur le plaidoyer du défendeur Gagnon, l'action fut rejetée avec dépens.

(1) Q.R. [1944] K.B. 82.

Mais, dans l'intervalle, les Chevaliers de Maisonneuve ayant été constitués en corporation par l'acte spécial de la Législature provinciale sanctionné le 11 mars 1948 (n.b. l'action contre les mandataires était datée du 27 janvier 1948) sont intervenus dans la cause, et, après avoir fait recevoir leur intervention, conclurent à ce qu'il soit déclaré qu'ils avaient pleinement satisfait et au-delà aux conditions stipulées dans la Convention du 24 octobre 1938 pour devenir propriétaires absolus des immeubles décrits dans l'intervention et qui faisaient l'objet de cette Convention, et demandèrent qu'il soit constaté qu'ils étaient devenus les propriétaires absolus depuis le 14 octobre 1947. Avec l'intervention ils consignaient en Cour un montant de \$4,009.25, sauf à parfaire si besoin était, et ils demandaient que leurs offres soient déclarées valables, suffisantes et libératoires; que l'appelante fut condamnée à leur passer titre suivant la Convention de promesse de vente dont il s'agit, faute de quoi, que le jugement à intervenir équivaille à titre au profit des intervenants à toutes fins que de droit.

La Cour de première instance ne se prononça pas sur le mérite de l'intervention. Elle fut d'avis que, comme la demande principale était rejetée, l'intervention devait tomber avec elle et elle l'a rejetée sans frais, tout en réservant les recours de l'intervenante.

Il n'y eut pas d'appel sur l'action principale. Seuls les Chevaliers de Maisonneuve en appelèrent du jugement. Il ne s'agissait donc plus que de savoir si, en vertu de la procédure dans la province de Québec, le renvoi de la demande principale devait entraîner *ipso facto* le rejet de l'intervention.

La Cour du Banc du Roi (en appel) (1), décida que non et faisant droit à l'appel elle statua que l'intervention devait être maintenue. Ce jugement fut unanime.

Il s'ensuit que sur la question que seul a décidée le jugement de première instance, à savoir que l'intervention tombait par le fait même que l'action principale avait été rejetée, la Cour d'appel fut d'avis contraire et elle procéda à maintenir les conclusions de l'intervention.

A mon avis, cette question de savoir si, dans la province de Québec, en vertu du Code de Procédure, une intervention du genre de celle qui est maintenant devant nous

1952  
 SOCIÉTÉ  
 IMMOBILIÈRE  
 MAISON-  
 NEUVE  
 LTÉE  
 v.  
 CHEVALIERS  
 DE  
 MAISON-  
 NEUVE  
 Rinfret C.J.

(1) Q.R. [1951] K.B. 432.

1952  
SOCIÉTÉ  
IMMOBILIÈRE  
MAISON-  
NEUVE  
LITÉE  
v.  
CHEVALIERS  
DE  
MAISON-  
NEUVE  
Rinfret C.J.

tombe *ipso facto* dès que l'action principale est rejetée est uniquement une question de pratique et de procédure. Or, il est de la jurisprudence invariable de la Cour Suprême du Canada qu'en pareille matière "although having an appellate jurisdiction, the Supreme Court will not exercise it in matters relating to the practice and procedure of the Courts below except under special circumstances."

Nous ne discernons aucune circonstance spéciale dans l'espèce qui nous est soumise. Le savant procureur de l'appelante n'en a pas mentionné et nous ne voyons aucune raison pour que cette Cour se départisse de sa pratique constante et invariable (*Voir* Cameron—"Supreme Court Practice and Rules", 3<sup>e</sup> éd., p. 77 et suivantes, où toute la série des décisions de cette Cour est collationnée).

L'effet de notre jugement sur cette question n'est pas que nous nous prononçons dans le sens de la décision de la Cour Supérieure ou dans celui de la décision de la Cour du Banc du Roi; il est seulement que, étant d'avis qu'il s'agit d'une question de procédure, nous suivons la jurisprudence traditionnelle de la Cour Suprême de ne pas intervenir dans les arrêts des Cours d'appel provinciales en matière de pratique et de procédure.

Nous devons donc maintenant procéder à considérer le mérite de l'intervention des intimés.

La Cour du Banc du Roi l'a envisagée comme ce qu'elle a appelé une intervention agressive. En effet, ses conclusions ne se bornent pas à demander le rejet de l'action principale. Après avoir demandé acte des offres au montant de \$4,009.25, sauf à parfaire, que les intimés ont consignées au greffe de la Cour, elle demande que, ces offres étant déclarées valables, suffisantes et libératoires, il soit statué que les intervenants ont pleinement satisfait et au-delà aux conditions stipulées dans la Convention du 24 octobre 1938 pour qu'ils deviennent propriétaires absolus des immeubles dont il est question dans la cause; que, de fait, ils en sont devenus les propriétaires, ainsi que tous les membres qui font partie des Chevaliers de Maisonneuve, et ce depuis le 14 octobre 1947; que la Société Immobilière Maisonneuve Limitée soit condamnée à passer titre aux demandeurs, suivant la Convention susdite, et qu'il soit enjoint à cette Société de signer, dans un délai imparti, l'acte de vente produit avec la déclaration, ou tout autre

acte au même effet, faute de quoi, le jugement à intervenir équivaudra à titre au profit des intervenants, à toutes fins que de droit.

L'intervention contient une conclusion subsidiaire réclamant un montant de \$305.15 que la Cour du Banc du Roi n'a pas cru devoir accorder.

La question de procédure étant écartée, il convient de statuer sur les conclusions ci-dessus mentionnées et c'est ce qu'a fait la Cour d'Appel en déclarant les offres et consignations des intervenants bonnes, valables et suffisantes et en ordonnant à la Société Immobilière Maisonneuve Limitée de signer, en faveur des Chevaliers de Maisonneuve, l'acte de vente produit avec l'intervention, avant le 15 juin 1951, à défaut de quoi le jugement équivaudra à l'acte de vente.

A vrai dire, ce résultat ne pouvait offrir le moindre doute, car lorsque la Société Immobilière Maisonneuve Limitée, le 4 mai 1939, acheta l'immeuble dont il est question, elle le faisait pour le compte des Chevaliers de Maisonneuve. En réalité, la Société Immobilière Maisonneuve Limitée n'a été formée, au sein du groupe connu sous le nom de Chevaliers de Maisonneuve, que dans le but d'acquérir l'immeuble dont le Conseil était déjà locataire et de le transmettre ensuite aux intervenants dès que certaines formalités auraient été remplies. Mais les intervenants n'avaient pas encore, à ce moment-là, été constitués en corporation; ils ne l'ont été que par une loi sanctionnée le 11 mars 1948, et c'est à la suite de cette incorporation qu'ils ont produit leur intervention.

Aux termes mêmes de la loi qui les incorporait, les Chevaliers de Maisonneuve étaient investis de tous les droits que le Conseil possédait depuis 1935, s'il avait eu alors la personnalité juridique et notamment des droits pouvant résulter de la Convention du 24 octobre 1938.

L'attitude adoptée par la Société Immobilière Maisonneuve Limitée a donc un caractère quelque peu ironique lorsqu'au lieu de se conformer à cette Convention par laquelle elle servait de truchement pour les intervenants, elle entreprit de contester l'intervention et s'est refusée à céder l'immeuble aux Chevaliers de Maisonneuve.

1952  
 SOCIÉTÉ  
 IMMOBILIÈRE  
 MAISON-  
 NEUVE  
 LITÉE  
 v.  
 CHEVALIERS  
 DE  
 MAISON-  
 NEUVE  
 Rinfret C.J.

1952

SOCIÉTÉ  
IMMOBILIÈRE  
MAISON-  
NEUVE  
LIMITÉE  
v.  
CHEVALIERS  
DE  
MAISON-  
NEUVE  
Rinfret C.J.

Il a pu y avoir certaines obligations mises à la charge du Conseil par la Convention du 24 octobre 1938 qui n'auraient pas été suivies à la lettre pendant que le Conseil lui-même, prédécesseur de la corporation constituée par la loi du 11 mars 1948, avait la jouissance de l'immeuble, mais jamais la Société Immobilière Maisonneuve Limitée ne s'en est plainte qu'à la fin de janvier 1948. Il était alors manifestement trop tard pour protester contre un état de choses qu'on avait non seulement toléré, mais auquel on avait même participé, comme le fait remarquer l'honorable Juge Pratte rendant le jugement pour la Cour.

Suivant la Convention, la Société Immobilière Maisonneuve Limitée émit des certificats d'obligations qui ne devaient être vendus qu'à des membres des Chevaliers de Maisonneuve et dont le produit devait servir à payer, en partie au moins, le prix d'achat de l'immeuble. Les intervenants s'engagèrent à racheter ces certificats à compter de 1940, à raison de au moins \$800 par année. Telle fut la méthode adoptée par les parties pour permettre aux intervenants d'obtenir un titre à l'immeuble.

La Cour d'appel en est arrivée à la conclusion que sans aucun doute, d'après la preuve, les intervenants ont payé plus qu'il n'était nécessaire pour acquitter les obligations assumées par eux. La seule querelle de la Société Immobilière Maisonneuve Limitée semble être qu'au lieu de racheter les certificats directement de leurs détenteurs, les offres des intervenants furent faites à la Société elle-même.

Il y a toutefois ceci à considérer: Dès le mois d'avril 1947, le Conseil offrit aux détenteurs d'obligations de leur racheter leurs certificats. Neuf seulement des cinquante-huit obligataires se sont prévalus de cette offre et le Conseil les a immédiatement payés; les autres ne se sont pas présentés.

Le Conseil demanda alors à la Société de lui donner la liste des obligataires, mais cette tentative demeura sans résultat. C'est à ce moment que le Conseil offrit à la Société, par ministère de notaire, un montant suffisant pour les payer, bien qu'il ne se considéra pas tenu de ce faire. Il n'est pas inutile de faire remarquer que les détenteurs d'obligations et les actionnaires de la Société Immobilière Maisonneuve Limitée étaient tous des membres du Conseil, en sorte que le présent litige a tous les caractères d'une querelle intestine. Nous sommes en présence de gens qui

se poursuivent eux-mêmes. La Société, en faisant valoir ses prétentions, ne fait, en somme, rien autre chose que d'exciper du droit d'autrui. Les bénéficiaires de ces actions et obligations ne sont pas devant la Cour personnellement et s'ils n'ont pas cru bon de profiter des dispositions des intervenants, l'on se demande en vertu de quel droit la Société elle-même serait fondée à s'en plaindre. Les intervenants la mettent en possession des montants requis pour satisfaire les actionnaires et les obligataires. Elle est contrainte d'agir ainsi par le refus de la Société de fournir aux intervenants la liste de ses actionnaires et obligataires. Elle est elle-même la cause qui a forcé les Chevaliers de Maisonneuve à procéder de cette façon. Nous ne pouvons voir comment elle pourrait s'y objecter valablement. Si quelqu'un pouvait le faire, ce serait les actionnaires et les obligataires eux-mêmes et non pas la Société.

Comme la Cour du Banc du Roi, nous croyons que la conclusion s'impose que les Chevaliers de Maisonneuve, qui sont aux droits du Conseil et, en particulier, à ceux qui ont fait l'objet de la Convention du 24 octobre 1938, sont bien fondés à exiger un titre aux biens qu'ils ont réclamés par leur intervention.

Pour les raisons déjà données par l'honorable Juge Pratte, au nom de la Cour du Banc du Roi, et dont les présentes ne sont que la répétition, nous sommes d'avis que le jugement dont est appel doit être confirmé, avec dépens.

The judgment of Taschereau and Rand JJ. was delivered by

TASCHEREAU, J.—Je suis d'opinion que les Chevaliers de Maisonneuve, qui sont aux droits du Conseil, et en particulier à ceux qui ont fait l'objet de la Convention du 24 octobre 1938, sont bien fondés à exiger un titre aux biens qu'ils ont réclamés par leur intervention.

J'ai eu l'avantage de lire les raisons données par le Très Honorable Juge en chef. Je m'accorde avec ses conclusions, mais, avec déférence, je ne crois pas que l'intervention du genre de celle qui nous a été soumise, présente uniquement une question *de pratique et de procédure* sur laquelle cette Cour refuse généralement d'intervenir. L'intervention produite par les Chevaliers de Maisonneuve n'est pas une simple intervention accessoire, faite dans l'intérêt de l'une des parties, qui doit tomber nécessairement quand

1952  
SOCIÉTÉ  
IMMOBILIÈRE  
MAISON-  
NEUVE  
LTÉE  
v.  
CHEVALIERS  
DE  
MAISON-  
NEUVE  
Rinfret C.J.

1952  
SOCIÉTÉ  
IMMOBILIÈRE  
MAISON-  
NEUVE  
LTÉE  
v.  
CHEVALIERS  
DE  
MAISON-  
NEUVE  
Taschereau J.

l'action principale est rejetée (*Quebec Railway v. Montcalm Land* (1)). Elle a un caractère tout à fait différent. Les intervenants en effet ne soutiennent les droits de personne, mais au contraire, ils revendiquent les leurs: ils réclament la propriété de l'immeuble en question, et demandent qu'un titre leur soit consenti. L'intervention est donc *agressive* et ne doit pas subir nécessairement le sort de l'action principale. Vide *Morrison v. Morrison* (2).

Il y a donc à mon sens plus qu'une simple question de pratique et de procédure, mais bien la détermination du droit substantif des intervenants, au cours d'une instance valide, de faire déclarer bien fondée leur intervention agressive, dans laquelle ils réclament la propriété d'un immeuble, malgré le rejet de l'action principale.

L'appel doit être rejeté avec dépens.

KELLOCK, J.—I agree with my Lord the Chief Justice that this appeal fails on the merits. I am further of opinion that the remaining contention of the appellant involves, in the present case, merely a question of procedure without any special circumstances inviting the interference of this court.

Had the Court of Appeal agreed with the learned trial judge that the intervention fell to the ground with the principal action, such a judgment would have left the respondent free to litigate its claims under the lease in an independent proceeding in which all question as to the right or obligation of the respondent to proceed by way of intervention would have been chose jugée. Accordingly, all that is involved in the present appeal, so far as the contention now under consideration is concerned, is that the rights of the parties ought to have been determined in a different proceeding from the one before the court. This, I think, brings the matter within the well settled rule referred to by my Lord. I would therefore dismiss the appeal with costs.

*Appeal dismissed with costs.*

*Solicitor for the Appellant:* U. Boisvert.

*Solicitor for the Respondent:* P. Ferland.

(1) [1927] S.C.R. 545 at 562.

(2) Q.R. (1916) 23 R.L. 164.