

1933
 *May 12.
 *June 28.

A. R. WILLIAMS MACHINERY & }
 SUPPLY COMPANY, LIMITED } APPELLANT;
 (INTERVENANT) }

AND

DAME MARIE STELLA MORIN }
 (PLAINTIFF) } RESPONDENT.

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

Contract—Agreement called lease and promise of sale—Whether valid as such as to third party—Sale of goods—Conditional sale—Claim for rent—Saisie-gagerie—Right of vendor of goods to recover same—Art. 1622 C.C.—Bankruptcy—Writ issued without leave of court—Nullity—Section 126 of the Bankruptcy Act—Art. 871 C.C.P.

On the 2nd day of April, 1928, the respondent, widow of one Geo. Vezina, entered into an agreement, entitled "Lease and promise of sale," to transfer an immoveable property to an incorporated company, "Geo. Vezina Ltd.," for a sum of \$26,000, of which \$10,000 was paid cash and \$16,000 payable in deferred payments twice a year, with interest half-yearly on the unpaid balance. The agreement was passed before a notary under the form of a lease at a rental equivalent to the deferred payments plus the interest on the unpaid balance, with an additional right of the lessee to have the property transferred to it for the sum of one dollar upon the expiration of the term and full payment of the "rents" or deferred instalments and interest. On December 1, 1930, the Vezina Company did not pay the "rent" then due, and on the 3rd of the same month made an assignment. The "bilan" signed by the bankrupt, which was sent and received by the respondent, described her as an hypothecary creditor for \$14,000, and not as a privileged creditor for rent as a lessor. Moreover the respondent filed with the trustees a sworn claim for \$14,391.50 for *balance due* and interest on a lease and promise of sale. In May, 1930, the Vezina Company had bought certain machines from the appellant company on the usual terms and conditions of conditional sales contract and payments were made regularly until the Vezina Company went into liquidation. The machines remained in the premises of the Vezina Company with the consent of all parties so as to enable the trustees to effect a more favorable sale of the assets; but in July, 1931, the appellant company, with the trustees' consent, decided to repossess the machines and secure their return to Montreal. Before the appellant could do so, the respondent secured, without leave of the court, the issuance of a writ of *saisie-gagerie* and seized the machines in satisfaction of "rents" then due. The appellant company filed an intervention demanding the dismissal of the seizure.

Held, reversing the judgment appealed from, that the appellant company's intervention should have been granted.

Per Duff C.J. and Lamont, Smith and Crocket JJ.—Although the transaction above described may be valid in all its terms as between the

*PRESENT:—Duff C.J. and Lamont, Smith, Cannon and Crocket JJ.

parties, the privilege given by art. 1622 C.C. and the use of the procedure therein provided cannot be invoked by the respondent under the circumstances of the case.

Per Cannon J.—The respondent by filing her claim with the trustees in bankruptcy for the balance of the purchase price and not for “rents,” elected to act as unpaid vendor and could not, six months afterwards, substitute to this remedy, or add to it, a claim for rent in order to exercise a privilege on appellant’s property under article 1622 C.C.

Held, also, that the proceeding (writ of *saisie-gagerie*) initiated by the respondent was incompetent, as having been taken without leave of the court. (*Bankruptcy Act*, s. 126—Art. 871 C.C.P.)

APPEAL from the decision of the Court of King’s Bench, appeal side, province of Quebec, affirming the judgment of the Superior Court, Bouffard J., and dismissing the appellant company’s intervention.

The material facts of the case and the questions at issue are fully stated in the above head-note and in the judgments now reported.

W. F. Chipman K.C. and *L. H. Ballantyne* for the appellant.

F. J. Gosselin for the respondent.

The judgments of Duff C.J. and Lamont, Smith and Crocket JJ. were delivered by

DUFF C.J.—The instrument of the 2nd of April, 1928, is not difficult to construe. The language is plain. The effect of it is that the parties have entered into an agreement to sell the property with which the instrument is concerned for a nominal price to be paid partly in cash and, as to the residue, in deferred payments, with interest half-yearly from time to time on the unpaid balance. The transaction is clothed in the form of a lease at a rental equivalent to the deferred payments plus the interest on the unpaid balance, with an additional right of the lessee to have the property transferred to him for the sum of one dollar upon the expiration of the term and full payment of the deferred instalments and interest.

As between the parties I am unable to see why such a transaction may not be valid. But, as regards the goods of others on the premises with their consent, an entirely different question arises. I do not think art. 1622 C.C. contemplates the invocation of the principle there given, and the use of the procedure therein provided for, in a case like

1933

A. R.
WILLIAMS
& SUPPLY
MACHINERY
Co.
v.
MORIN.

1933

A. R.

WILLIAMS
MACHINERY
& SUPPLY

Co.

v.

MORIN.

Duff C.J.

this. On that ground alone I think the appeal should succeed.

There is another ground on which, in my opinion, the proceedings initiated by the vendor must fail. I see no reason to differ with the view taken by the Court of King's Bench in *Workman v. Lamarre* (1) in respect of the effect of s. 126 of the *Bankruptcy Act* and of Art. 871 C.C.P. The effect of that decision is that a proceeding such as that in question here, in the absence of leave by the Superior Court, is incompetent.

The court below seems to have thought that the trustee alone is entitled to raise this exception. With great respect, I am unable to agree with this view. The proceeding being incompetent, it cannot be used for the purpose of seizing and selling *in invitum* the goods of anybody and any person against whom the proceeding is directed for that purpose, is entitled to resist on the ground that the whole thing is illegal.

For these reasons the appeal should be allowed and the appellant's intervention should be granted with costs throughout.

CANNON, J.—Le 2 avril 1928, par un acte intitulé "Bail et Promesse de Vente", l'intimée, Dame Marie-Stella Morin, veuve de M. Georges Vézina, fils, mit en possession Georges Vézina, Limitée, d'un immeuble situé à Chicoutimi, avec l'atelier de menuiserie et les maisons et autres bâtisses, ainsi que toutes les machines, etc., servant à l'exploitation de l'atelier susmentionné, lesquelles machines et autres objets l'intimée déclarait vouloir laisser installés dans ledit atelier à perpétuelle demeure pour en faire partie intégrante. La compagnie se chargeait de toutes les charges du propriétaire, même de tenir les lieux clos et couverts, de payer les taxes, de tenir les constructions assurées contre le feu, et de payer \$26,000, à compte duquel l'intimée reconnut avoir reçu \$10,000, dont quittance, la compagnie s'obligeant de payer la balance de \$16,000 à raison de \$500 le 1er juin et \$500 le 1er décembre de chaque année pendant seize années consécutives, le tout avec intérêt de 6% jusqu'à parfait paiement.

(1) (1932) Q.R. 53 K.B. 291.

Nous trouvons aussi les stipulations suivantes :

Si le premier manque de remplir et exécuter fidèlement, régulièrement et à échéance l'une quelconque des charges, conditions et obligations ci-dessus stipulées ou de celles résultant de la loi, *la partie de première part aura le droit d'exiger et de demander la résolution des présentes dans un délai de trois mois après l'échéance du terme en arrérage*, mais si la partie de seconde classe a rempli toutes et chacune lesdites obligations, charges et conditions, elle aura droit à la fin du bail, ou avant si elle a payé par anticipation, d'acheter tous les droits de la partie de première part dans lesdits immeubles pour le prix de une piastre à être payé comptant.

Convenu expressément qu'au cas de résiliation du présent bail pour quelque cause ou raison que ce soit, la partie de première part restera propriétaire dudit loyer payé et de celui échu jusqu'alors, comme aussi dudit immeuble, avec toutes les constructions, améliorations, augmentations et travaux quelconques que la partie de seconde part y aura faits, sans avoir à lui payer ni le coût, ni la valeur de ces derniers, ni aucune indemnité à cause d'iceux et ce, à titre de dommages liquidés.

Un intérêt de six pour cent courra en faveur de la partie de première part sur tout terme de paiement qui tombera en arrérages et sur tous les déboursés que ladite partie de première part fera pour exécuter aucune des obligations du preneur et ce à compter de chaque échéance et de chaque déboursé et sans mise en demeure.

Il sera loisible à la partie de seconde part de payer entièrement ledit loyer par anticipation, et dans ce cas elle pourra s'acquitter en payant à la partie de première part les versements à échoir avec en outre les intérêts accrus à la date du paiement. Ce paiement donnera droit à la partie de seconde part d'avoir son titre de propriétaire, pourvu qu'elle ait libéré préalablement la partie de première part de toutes ses responsabilités à propos dudit immeuble ou le concernant; et dans ce cas, le titre de vente à la partie de seconde part sera fait et consenti à ses frais.

La partie de seconde part pourra en outre faire des paiements partiels par anticipation pourvu que ces paiements soient faits à la date d'échéance des termes et qu'il n'y ait alors aucun arrérage en vertu des présentes.

Et la promesse de vente ci-dessus faite est complètement distincte du bail qui devra être interprété pendant et après sa durée, comme si ladite promesse de vente n'eût jamais existé.

La partie de première part s'oblige et s'engage de fournir à la partie de seconde part, avant paiement des quatre derniers termes du prix du présent bail, tous les titres des immeubles susdécrits jusqu'aux lettres-patentes inclusivement, et la partie de seconde part aura droit de différer le paiement de ces quatre derniers termes et des intérêts sur iceux jusqu'à ce que la partie de première part ait satisfait à cette obligation. Au cas de paiement par anticipation, elle devra fournir ces titres en recevant tel paiement, pourvu que la partie de seconde part lui ait donné un avis écrit de trois mois de son intention de faire tel paiement d'avance; à défaut de tel avis, la partie de première part aura un délai de trois mois pour fournir ces titres.

Par ces mêmes présentes, les parties résilient et annulent à toutes fins quelconques un certain acte de bail à loyer consenti par la partie de première part à la partie de seconde part, et reçu en minute par le notaire soussigné, le dix-huit décembre mil neuf cent vingt, n° 11240, enregistré à Chicoutimi le 22 décembre 1920 sous le n° 34565.

Voulant et entendant les comparants que cet acte soit à l'avenir considéré comme nul et de nul effet absolument comme s'il n'eût jamais

1933

A. R.
WILLIAMS
& MACHINERY
& SUPPLY
Co.
v.
MORIN.
Cannon J.

1933
 A. R.
 WILLIAMS
 MACHINERY
 & SUPPLY
 Co.
 v.
 MORIN.
 Cannon J.

été signé la partie de première part ayant cependant le droit de réclamer le loyer impayé jusqu'au trente et un mars dernier.

Il appert que ce document fut enregistré à Chicoutimi le 16 avril 1928.

Le 3 mai 1930, l'intervenante-appelante livra des machineries à la compagnie pour une valeur de \$6,193.47. Il appert aux conventions de vente conditionnelle que ces machines devaient être installées sur les prémisses faisant l'objet du contrat ci-dessus, dont Georges Vézina, Limitée, déclarait être propriétaire.

Sur la foi de ces représentations, l'intervenante ne donna pas à l'intimée l'avis requis par l'article 1622 du code civil, ne croyant pas à l'existence possible d'un privilège pour loyer.

Georges Vézina, Limitée, tomba en faillite le 1er décembre 1930.

Le 5 décembre 1930, la compagnie déposa son bilan et porta à son actif les immeubles en question, avec boutique, maison et autres bâtisses dessus construites, évaluées à \$15,400, avec, en outre, machinerie et outillage évalués à \$21,400.81. Le nom de l'intimée paraît comme créancière hypothécaire en vertu d'une obligation pour \$14,190.

Le 10 décembre 1930, l'intimée, après avoir reçu copie du bilan, produisit sa déclaration solennelle entre les mains des syndics, à l'effet que la compagnie était, à la date du 1er décembre 1930, justement endettée envers elle pour la somme de \$14,391.50 et qu'aucune personne en son nom avait, sur son ordre, à sa connaissance ou à son avis, eu ou reçu paiement ou garantie d'aucune sorte, sauf et excepté comme suit:

Le montant qui m'est dû consiste en une *balance due* et les intérêts sur un bail et promesse de vente consenti à Georges Vézina Limitée.

Il paraît donc par ces documents que, lors de la faillite, les parties à la promesse de vente ont considéré comme non avenu le terme accordé pour le paiement des \$16,000, et la compagnie a opté et voulu s'acquitter en payant par anticipation à la partie de première part par les versements à échéoir; et cette déclaration au bilan signifiée à l'intimée semble suffisante pour constituer l'avis écrit de trois mois de faire tel paiement d'avance. La promesse de vendre, unilatérale jusque-là, était subordonnée, pour sa réalisation, à la volonté de l'acheteuse éventuelle; cette dernière ayant manifesté sa volonté d'acheter, l'intimée ne pouvait

pas se dérober à sa promesse (Voir: 10 Planiol & Ripert, *Droit Civil français*, page 187). En effet, elle semble elle-même avoir accepté cette situation et avoir renoncé à agir en vertu du bail pour exécuter la stipulation de promesse de vente. Elle pouvait, dans les trois mois du 1er décembre 1930, échéance du terme en arrérage, demander la résolution du contrat. Loin de le faire, elle a produit sa réclamation comme susdit. De consentement mutuel, l'on peut donc dire, la compagnie a pris possession comme propriétaire des immeubles en question; et la demanderesse, renonçant à agir comme propriétaire ou locatrice, a produit sa réclamation pour la balance du prix de vente convenu.

Telle était la situation en décembre 1930. Or, l'intervenante, qui avait été portée comme créancière privilégiée au bilan, obtint, le 16 juillet 1931, des syndics à la faillite l'autorisation de reprendre les machineries vendues à la compagnie et envoya son représentant à Chicoutimi dans ce but. C'est alors que la demanderesse a cru devoir reprendre vis-à-vis de la compagnie la position de locatrice et a pris une saisie-gagerie des meubles meublants et effets mobiliers garnissant l'immeuble en question, demandant, longtemps après l'expiration du délai de trois mois stipulé à l'acte, la résiliation du contrat et la somme de \$2,351.80 comme suit:

1930			
Décembre	1.	A terme échu le 1er déc. 1930.....	\$ 500 00
"	1.	A intérêt à 6% sur balance prix vente \$14,000 du 1er juin 1930 au 1er décembre 1930...	420 00
"	1.	A intérêt à 8% sur arrérage de \$920 du 1er décembre 1930 au 1er juin 1931.....	36 80
"	16.	A balance due sur prime d'assurance feu.....	208 20
		A intérêt à 8% sur \$208.20 du 16 décembre 1930 au 1er juin 1931.....	7 60
1931			
Janvier	4.	Police n° 59573 Dominion Fire Ins. Co., \$3,000.	43 20
Février	1.	A police n° 29645 Laurentian Co., \$1,500.....	82 50
"	1.	A police 309779 Ins. Co. of North America \$3,000	105 00
"	1.	A intérêt sur prime d'assurance.....	6 50
"	1.	A aqueduc	37 00
Juin	1.	A terme échu	500 00
"	1.	A intérêt sur balance du prix de vente..... \$13,500 à 6% du 1er décembre 1930.....	405 00
			<hr/>
			\$2,351 80

1933
A. R.
WILLIAMS
& SUPPLY
Co.
v.
MORIN.
Cannon J.

1933

A. R.
 WILLIAMS
 MACHINERY
 & SUPPLY
 Co.
 v.
 MORIN.
 Cannon J.

L'on notera que les intérêts réclamés ne sont pas réclamés sur le loyer, mais sur balance du prix de vente.

Cette poursuite fut prise sans autorisation spéciale, bien que la compagnie défenderesse fût en faillite. L'huissier ayant saisi les machineries qui sont la propriété incontestée de l'intervenante, cette dernière intervint pour prendre le fait et cause de la défenderesse, autant que cela pourrait être nécessaire, demanda le renvoi de l'action et conclut, à tout événement, à ce qu'elle fût déclarée propriétaire des machines saisies lui appartenant et à ce que la saisie fût déclarée nulle et de nul effet.

Les mis-en-cause Bédard & Bélanger ont comparu sur l'action principale mais n'ont pas plaidé.

L'intimée a contesté cette intervention et a prétendu n'avoir jamais reçu avis du droit de propriété de l'intervenante avant l'institution de l'action; et elle allègue la stipulation du contrat à l'effet que la promesse de vente est complètement distincte du bail, qui devait être interprété, pendant et après sa durée, comme si cette promesse n'eût jamais existé; que les relations entre elle et la défenderesse étaient celles de locatrice et de locataire; et qu'elle avait, en conséquence, le droit de faire saisir gager les meubles de l'intervenante en la possession de la défenderesse.

Ces prétentions ont été maintenues par la Cour Supérieure et par la majorité de la Cour du Banc du Roi, avec la dissidence de MM. les juges Rivard et Hall.

Il est à remarquer que la Cour du Banc du Roi, dans la cause de *Gravel v. Massicotte* (1), avait devant elle un document qui contenait précisément la clause invoquée ici par l'intimée, à l'effet que

la promesse de vente est complètement distincte du bail, qui devait être interprété pendant et après sa durée comme si ladite promesse de vente n'eût jamais existé.

L'honorable juge Bernier faisait alors les observations suivantes, qui peuvent parfaitement s'appliquer à l'espèce actuelle:

Toutefois, les obligations du prétendu locataire paraissent être, d'après le contrat, celles du tout propriétaire ordinaire.

Sans doute, les parties à un semblable contrat peuvent bien lui donner le nom de *bail*; il n'en est pas moins vrai cependant, que nos tribunaux ont eu souvent à apprécier de tels contrats; que parfois ils lui ont reconnu plutôt un caractère de vente déguisée, alors surtout qu'il s'agissait d'immeubles avec translation de possession aux mains du locataire, avec assu-

(1) (1931) Q.R. 52 K.B. 146.

jettissement à toutes les obligations d'un véritable propriétaire; dans l'espèce, le prétendu loyer est de \$250 par mois, faisant \$3,000 par année; cependant, il y est stipulé que les intérêts à 7% devront courir sur toute la balance du montant de \$27,500: d'autres clauses obligent le locataire à entretenir les lieux, et à payer les taxes et cotisations municipales, à payer les assurances, etc.

Sans doute, un tel contrat en est un qui n'est défendu par aucune loi; bail ou vente conditionnelle suivi de possession, il lie les parties contractantes; vis-à-vis des tiers, dont les intérêts cependant peuvent dépendre de la valeur légale d'un tel contrat, comme dans la présente espèce, il y aura à résoudre la question de savoir si c'est un bail ou plutôt une vente conditionnelle.

Mais, dans l'espèce, il semble que la commune intention des parties ne peut pas être douteuse, vu leur conduite réciproque lors de la faillite et durant l'intervalle d'au delà de six mois pendant lequel l'intimée s'est considérée comme venderesse non payée et la compagnie comme acheteuse de l'immeuble en question. Cet immeuble, d'après le dossier, forme partie de l'actif de la compagnie insolvable; et la demanderesse-intimée a accepté cette situation en produisant sa réclamation non pas pour le loyer, mais pour le solde total du prix de vente convenu. Elle a même laissé vendre par les syndics à M. Duperré le bois qu'elle aurait pu saisir pour garantir le loyer, si elle avait voulu agir comme bailleuse. Peut-elle, après six mois, pour empêcher l'intervenante de reprendre son bien, suivant le consentement des syndics à la faillite, prendre sans autorisation de justice une saisie-gagerie dans les circonstances relatées ci-dessus?

Pour ma part, je crois que cette procédure constitue un abus; et je doute fort qu'un juge de la Cour Supérieure l'aurait autorisée si, comme le veut l'article 126 de la loi des faillites, l'intimée avait demandé la permission spéciale requise pour procéder contre les biens de la faillite; car la saisie-gagerie a été prise pour mettre sous la main de la justice les biens qui s'y trouvaient déjà, étant encore sous la garde et en possession des syndics.

L'intimée, d'ailleurs, le reconnaît avec candeur:

It is our well recognized jurisprudence that a seizure by garnishment cannot be taken against a debtor who has made an assignment without leave of the Bankruptcy Court, and the failure of a plaintiff to obtain that leave, would be an absolute bar to the action whether formerly pleaded or not.

Elle prétend cependant que, dans l'espèce, il s'agit d'une saisie de biens appartenant non au débiteur, mais à une tierce personne, l'intervenante, sujets au privilège du loca-

1933

A. R.
WILLIAMS
& SUPPLY
Co.

v.
MORIN.

Cannon J.

1933
 A. R.
 WILLIAMS
 MACHINERY
 & SUPPLY
 Co.
 v.
 MORIN.
 Cannon J.

teur, mais n'appartenant pas à l'insolvable, et qui n'étaient pas, en conséquence, sujets à l'administration des syndics.

Cette argumentation ne saurait valoir en face de la procédure; car l'huissier, d'après son procès-verbal, a saisi comme appartenant à la défenderesse les meubles et effets y énumérés, entre autres les machineries de l'intervenante, et l'on a mis en cause les syndics. Pourquoi? s'ils n'avaient pas possession des machines? Je crois donc qu'en vertu de l'article 126 de la loi des faillites l'action telle qu'intentée était irrégulière; mais je suis aussi d'avis que l'intimée, après avoir choisi son recours en produisant sa réclamation entre les mains des syndics pour la balance du prix de vente, ce qui constitue une demande en justice suffisante pour interrompre la prescription, en reconnaissant pendant six mois que les immeubles en question étaient devenus la propriété et formaient partie de l'actif de la compagnie, ne peut pas souffler le chaud et le froid et poursuivre cette même compagnie, non plus pour la balance du prix de vente, mais pour du loyer en vertu des clauses qu'elle invoque. "*Electâ unâ viâ, non datur recursus ad alteram.*"

D'après le dossier, la demanderesse ne semble pas avoir obtenu jugement contre la compagnie défenderesse dans la présente action. Le seul jugement qui nous soit soumis est celui sur l'intervention. Il n'est donc pas nécessaire de décider du bien ou du mal fondé contre la défenderesse de cette réclamation pour loyer accompagnée d'une saisie-gagerie. Il est possible que la conduite des deux parties à l'acte depuis le 1er décembre 1930 équivaille à une renonciation à la stipulation que le bail devra être interprété, pendant et après sa durée, comme si la promesse de vente n'eût jamais existé.

Quoi qu'il en soit, vis-à-vis d'un tiers de bonne foi, comme l'intervenante en cette cause, cette stipulation, qui peut être valide entre les parties (Art. 1023 C.C.), ne saurait avoir l'effet de lui faire perdre son droit de propriété en invoquant un prétendu privilège dont la demanderesse-intimée ne s'est jamais prévaluée en temps utile contre la défenderesse; au contraire, elle me paraît y avoir expressément renoncé. Cette renonciation à ses droits de locatrice dans une procédure judiciaire ne saurait être ignorée par les tribunaux. Ayant renoncé à la qualité de locatrice pour réclamer comme venderesse, non pas du loyer, mais le solde

du prix de vente, elle a renoncé en même temps aux droits et privilèges que la loi assure au locateur contre le locataire, y compris la saisie-gagerie.

Les faits spéciaux qui caractérisent cette cause en font une espèce toute particulière. Il ne s'agit pas tant de définir le contrat intervenu entre l'intimée et la compagnie défenderesse que de déduire les conséquences juridiques des actes que ces mêmes parties ont posés depuis la faillite. Mais il n'est pas inutile de rappeler que des contrats de ce genre, mixtes ou complexes, empruntant des caractères à différents contrats nommés, ont souvent, devant nos tribunaux, été considérés comme promesses de vente. En effet, comme le disent Planiol et Ripert, 6 *Droit civil*, 1930, p. 53: Quand les règles spéciales à chacun ne peuvent être appliquées cumulativement ou conciliées,

c'est du but essentiel de l'opération juridique que doit s'inspirer l'interprète pour assurer la prédominance de l'une de ces règles ou un recours aux seuls principes généraux.

La Cour de revision, composée des juges Loranger, Davidson et Doherty, dans la cause de *Evans v. Champagne* (1), a refusé de reconnaître les droits du locateur dans une cause analogue. Le juge Mathieu a fait de même dans une cause de *De Chantal v. Ranger* (2). Le juge Pagnuelo a agi de même dans *Picaud v. Renaud & Rochon* (3). Le juge-en-chef Langelier a jugé de même dans la cause de *Irving v. Monchamps* (4), comme suit:

Considérant que bien que ledit acte soit intitulé: *Promesse de vente et bail*, et qu'il contienne, en apparence, une promesse de vente et un bail de l'immeuble y désigné, il n'est en réalité, qu'une vente dudit immeuble avec stipulation que l'acheteur n'en deviendra propriétaire qu'après que l'acheteur aura payé \$500 sur le prix outre \$500 payés comptant lorsqu'il en prendra possession de suite, paiera l'intérêt de la balance du prix stipulé et que la vente sera résolue s'il manque de payer un montant quelconque du prix ou de ses intérêts;

Considérant que ladite action n'en est pas une résultant des rapports entre locateur et locataire;

Considérant que le demandeur n'avait pas le droit d'instituer ladite action, comme il l'a fait, d'après la procédure relative aux matières sommaires;

Maintient l'exception à la forme du défendeur et déboute la demanderesse de sadite action avec dépens, sauf à se pourvoir.

(1) Q.R. 7 S.C. 189.

(2) Q.R. 10 S.C. 145.

(3) Q.R. 15 S.C. 358.

(4) 3 R.P.Q. 430.

1933

A. R.

WILLIAMS
MACHINERY
& SUPPLY
Co.

v.

MORIN.

Cannon J.

Tout récemment, l'honorable juge Stein, dans la cause de *Morency v. St-Pierre* (1), a jugé :

L'acte qualifié de bail d'immeuble, fait pour sept ans, par lequel le prétendu preneur s'engage à payer au prétendu bailleur \$15 par mois, jusqu'à concurrence de \$900, avec intérêt, et stipulant que le preneur, après avoir ainsi payé capital et intérêt durant sept ans, aura droit à un acte de vente quittancé, n'est pas un contrat de louage, mais une véritable vente.

Voir aussi : *Carey v. Carey* (2) (Cour de revision).

Cette solution donnée à plusieurs cas analogues ne lie pas cette cour. Mais nous voulons indiquer la tendance de la jurisprudence de la province de Québec. Nous n'y dérogeons pas en refusant de permettre à l'intimée d'agir comme bailleuse contre l'intervenante, à l'encontre de ses droits de propriétaire, lorsque tout indique que le contrat en question, ou pour employer l'expression des auteurs, le but essentiel de l'opération juridique, était d'assurer à la compagnie défenderesse n'ayant pas les capitaux nécessaires pour réaliser de suite l'acquisition, non la possession précaire à titre de locataire, mais bien la propriété définitive de l'immeuble en question.

L'intimée a reçu \$10,000 à compte et a accordé du délai pour le reste. Lorsque la faillite a fait perdre à l'acquéreur le bénéfice du terme convenu, les parties, d'un commun accord et suivant la véritable intention de l'acte, ont considéré que la compagnie était propriétaire; d'un commun accord, elles ont laissé les immeubles et les bâtisses dans le patrimoine du débiteur et ont produit et accepté une réclamation privilégiée pour le plein montant dû à l'intimée. Nous ne saurions permettre à cette dernière de réclamer, en outre du solde de \$14,391.50, montant de sa réclamation dans la faillite, une somme additionnelle de \$2,351.80 par une saisie-gagerie prise six mois plus tard.

Je crois que l'intervenante a eu raison de demander le renvoi de cette action en autant qu'elle pouvait affecter ses droits de propriété sur les machines énumérées au paragraphe 1er de son intervention, dont elle doit être reconnue propriétaire.

L'appel doit donc être maintenu, avec dépens contre l'intimée, la saisie-gagerie doit être annulée et mainlevée donnée en autant que l'intervenante et ses biens sont con-

(1) 34 R. de P. 99.

(2) Q.R. 42 S.C. 471.

cernés, le tout avec dépens en faveur de l'intervenante contre la demanderesse en Cour Supérieure et devant la Cour du Banc du Roi.

1933
A. R.
WILLIAMS
MACHINERY
& SUPPLY
Co.
v.
MORIN.
Cannon J.

Appeal allowed with costs.

Solicitors for the appellant: *Brown, Montgomery & McMichael.*

Solicitor for the respondent: *F. J. Gosselin.*
