

HEDWIDGE ST-GELAIS et
HAUVIETTE ST-GELAIS } APPELANTES;

1967
*Juin 7, 8
Déc. 18

ET

LA BANQUE DE MONTRÉAL INTIMÉE.

EN APPEL DE LA COUR DU BANC DE LA REINE,
PROVINCE DE QUÉBEC

Décret—Requête en annulation—Titres de l'immeuble vendu—Acte de donation non enregistré—Irrégularités dans la saisie de l'immeuble—Loi du cadastre, S.R.Q. 1941, c. 320, arts. 14, 15—Loi relative aux titres de propriété dans la Gaspésie, 1948 (Qué.), c. 37, telle que modifiée—Code civil, art. 806, 2132, 2168, 2176a—Code de procédure civile, arts. 651, 699, 704, 784.

Par suite de la revision du cadastre officiel de l'endroit, un lot appartenant à la mère des deux appelantes et qui portait le numéro 17-A est devenu le numéro 17-A-2, et fut porté comme tel au nom de la mère au cadastre révisé. Subséquemment, la mère donnait, par acte de donation devant notaire, cet immeuble aux deux appelantes. Cependant, dans l'acte de donation l'immeuble fut désigné sous son ancien numéro 17-A, et, ayant été présenté pour enregistrement, fut inscrit au livre de présentation et à l'index des noms, mais ne put l'être à l'index des immeubles puisque le lot 17-A n'existait plus. Telle était la situation lorsque le lot portant le numéro 17-A-2 fut saisi et vendu par le shérif à la poursuite de l'intimée, en exécution d'un jugement obtenu contre la mère des deux appelantes. L'opposition que firent les appelantes, en s'appuyant sur leur acte de donation, n'était pas accompagnée d'un ordre de sursis, et il fut procédé à la vente. Les appelantes demandèrent alors l'annulation du décret. La Cour supérieure annula la vente. La Cour d'appel, rejetant les deux moyens invoqués au soutien de la demande en annulation, à savoir, que la saisie avait été pratiquée *super non domino* et qu'elle avait été pratiquée de façon irrégulière, renversa le jugement de première instance et maintint le décret. D'où l'appel devant cette Cour.

Arrêt: L'appel doit être rejeté.

Il est impossible, en face de la rigueur des dispositions de la loi visant les actes de donation d'immeubles, l'enregistrement des actes, leur inscription à l'index des immeubles, la revision du cadastre et les conséquences d'une telle revision, de conclure que le jugement de la Cour d'appel était erroné. Quant aux irrégularités invoquées à l'encontre de la saisie, rien ne justifie cette Cour d'adopter sur cette question de procédure une conclusion différente de celle de la Cour d'appel.

Sheriff's sale—Petition to vacate—Titles to the immoveable sold—Deed of donation not registered—Irrregularities in the seizure of the immoveable—Cadastre Act, R.S.Q. 1941, c. 320, ss. 14, 15—Act respect-

*CORAM: Les Juges Fauteux, Abbott, Martland, Judson et Spence.

1967
 ST-GELAIS
 et al.

v.
 BANQUE DE
 MONTRÉAL

ing title-deeds in the Gaspesian area, 1948 (Que.), c. 37, as amended—Civil Code, arts. 806, 2132, 2168, 2176a—Code of Civil Procedure, arts. 651, 699, 704, 784.

Following the revision of the official cadastre in the area, a parcel of land belonging to the mother of the two appellants and designated as lot 17-A became lot 17-A-2, and was entered as such in the name of the mother in the revised cadastre. Subsequently, the mother executed before notary a deed of donation by which she gave this parcel of land to the two appellants. However, the immovable was designated in the deed of donation under its old designation of lot 17-A, and, having been presented for registration, was entered in the entry-book and in the index of names, but could not be entered in the index of immoveables, since lot 17-A no longer existed. Such was the situation when lot 17-A-2 was seized and sold by the sheriff at the instance of the respondent, in the execution of a judgment obtained against the mother of the two appellants. The opposition made by the appellants to the sale, based upon their deed of donation, was not accompanied by an order to stay the proceedings, and the sheriff proceeded with the sale. The appellants petitioned to vacate the sale. The Superior Court annulled the sale. The Court of Appeal, setting aside the two grounds upon which the petition to vacate was based, *i.e.*, that the seizure had not been made *super non domino* and had been made in an irregular manner, reversed the judgment of first instance and maintained the sale. An appeal was launched to this Court.

Held: The appeal should be dismissed.

Faced with the strictness of the provisions relating to the deeds of donation of immoveables, the registration of deeds, their entry in the index of immoveables, the revision of the cadastre and the consequences of such a revision, it was impossible to conclude that the judgment of the Court of Appeal was wrong. As to the irregularities invoked against the seizure, there was nothing to justify this Court to adopt on this question of procedure a different conclusion than the one reached by the Court of Appeal.

APPEAL from a judgment of the Court of Queen's Bench, Appeal Side, province of Quebec¹, reversing a judgment of Puddicombe J. Appeal dismissed.

APPEL d'un jugement de la Cour du banc de la reine, province de Québec¹, infirmant un jugement du Juge Puddicombe. Appel rejeté.

Claude Picard, pour les appelantes.

Richard J. Riendeau, pour l'intimée.

¹ [1966] B.R. 365.

Le jugement de la Cour fut rendu par

LE JUGE FAUTEUX:—Les appelantes se pourvoient à l'encontre d'un jugement de la Cour du banc de la reine¹ qui infirme un jugement de la Cour supérieure en ce que ce dernier faisait droit à une requête en nullité de décret, et qui rejette cette requête avec dépens des deux Cours. Pour l'audition de cet appel, la Cour du banc de la reine était composée de M. le Juge en chef Tremblay et de MM. les Juges Bissonnette, Pratte, Casey et Choquette. Présent lors de l'audition, M. le Juge Bissonnette décéda avant le prononcé du jugement.

Les faits donnant lieu à ce litige apparaissent aux raisons de jugement de M. le juge Pratte, auxquelles ses collègues ont donné leur accord:—En 1947, dame Aurore St-Gelais, mère des appelantes, Hedwidge et Hauviette St-Gelais, fit l'acquisition d'un terrain décrit par ses tenants et aboutissants, et désigné comme faisant partie du lot 17A au Plan et Livre de Renvoi du cadastre officiel pour le fief de Ste-Anne-des-Monts Notre-Dame. Quatre ans après, soit en 1951, le cadastre de cette localité fut révisé en vertu de la *Loi relative aux titres de propriété dans la Gaspésie*, 12 George VI, c. 37, modifiée par 14-15 George VI, c. 39. Par l'effet de cette révision (proclamée dans la Gazette officielle de Québec du 27 octobre 1951), l'immeuble, acquis par dame Aurore St-Gelais, est devenu le lot 17-A-2 et porté au nom de celle-ci au Livre de Renvoi du cadastre révisé. Le 25 janvier 1957, par acte passé devant M^e Charles Gauthier, notaire, dame Aurore St-Gelais donnait l'immeuble en question à ses deux filles, les appelantes. Mais voilà que, plutôt que de désigner cet immeuble dans l'acte de donation par le numéro 17-A-2, comme il eût dû le faire pour se conformer à une disposition de l'art. 2168 du *Code civil*, le notaire ne fit que reproduire la désignation et la description contenues dans l'acte d'acquisition de dame Aurore St-Gelais, la donatrice, tout comme si le cadastre n'avait pas été révisé. Cet acte fut présenté pour enregistrement; mais comme, d'une part, il n'y était pas question du lot 17-A-2 et que, d'autre part, le numéro 17A (dont l'immeuble donné faisait partie avant

1967

ST-GELAIS
et al.
v.
BANQUE DE
MONTRÉAL

¹ [1966] B.R. 365.

1967
 ST-GELAIS
 et al.
 v.
 BANQUE DE
 MONTRÉAL
 —
 Le juge
 Fauteux
 —

la revision du cadastre) n'existait plus, l'acte fut inscrit au livre de présentation et à l'index des noms, mais ne put l'être à l'index des immeubles. Telle était la situation lorsque le lot portant le numéro 17-A-2 fut saisi et vendu par le shérif à la poursuite de l'intimée, la Banque de Montréal, en exécution d'un jugement que celle-ci avait obtenu contre dame Aurore St-Gelais. Les appelantes, d'une part, s'appuyant sur l'acte de donation, formèrent une opposition à la saisie et la Banque de Montréal, d'autre part, alléguant que cette procédure n'était pas faite dans les conditions voulues pour arrêter la vente, fit motion pour en obtenir le rejet. En fait, l'opposition n'était pas accompagnée d'un ordre de sursis et il fut procédé à la vente. Sitôt après celle-ci, les appelantes formèrent une demande en annulation de décret, demande que l'intimée contesta.

Saisie et disposant à la fois par un seul jugement et de la motion pour faire rejeter l'opposition et de la demande en annulation de décret, la Cour supérieure rejeta la première, accorda la seconde et annula le décret.

La Banque de Montréal appela de cette partie du jugement qui a trait à l'annulation du décret.

La Cour d'appel jugea que la décision de première instance en ce qu'elle refusait de faire droit à la motion pour rejet d'opposition à la saisie, n'était pas frappée d'appel et n'était pas d'ailleurs une décision susceptible d'appel. La Cour considéra ensuite les moyens invoqués par les appelantes au soutien de leur demande pour annulation du décret, savoir (i) que la saisie avait été pratiquée *super non domino*, que l'immeuble saisi leur appartenait en vertu de l'acte de donation du 25 janvier 1957. et (ii) que la saisie avait été pratiquée de façon irrégulière.

S'appuyant sur les dispositions des arts. 806, 2132, 2168 et 2176 (a) du *Code civil* et les articles 14 et 15 de la *Loi concernant la confection du cadastre*, S.R.Q. 1941, c. 320, la Cour d'appel jugea que l'immeuble saisi—qui, d'après les inscriptions au Bureau d'enregistrement, appartenait à dame Aurore St-Gelais,—n'avait pas été affecté par l'acte de donation invoqué et présenté à l'enregistrement par les appelantes, qu'il leur résultait de cet acte aucun droit opposable à la Banque et qu'en conséquence, il ne pouvait être question, en l'espèce, d'une vente *super non domino*. Ce premier moyen fut donc rejeté.

La Cour écarta aussi le second moyen, jugeant, en somme, qu'il n'y avait eu dans la procédure d'exécution aucune irrégularité qui, d'après les dispositions de l'art. 784 du *Code de procédure civile*, pouvait justifier d'annuler le décret.

Après avoir considéré les différents points soulevés par les appelantes, il m'est impossible de conclure, comme nous y avons été invités, que le jugement de la Cour d'appel est erroné. En somme, je dirais que ces points, qui ne diffèrent guère de ceux qu'on a soulevés en Cour d'appel ou en première instance, ne tiennent pas compte de la rigueur des dispositions de la loi, mentionnées au jugement de la Cour d'appel, visant les actes de donation d'immeubles, l'enregistrement des actes, leur inscription à l'index des immeubles, la revision du cadastre et les conséquences d'une telle revision. Quant aux irrégularités invoquées en ce qui concerne la saisie, je ne vois rien justifiant cette Cour d'adopter sur cette question de procédure, une conclusion différente de celle de la Cour d'appel.

Je renverrais l'appel avec dépens.

Appel rejeté avec dépens.

Procureur des appelantes: C. Picard, Montréal.

Procureurs de l'intimée: Holden, Hutchison, Cliff, McMaster, Meighen & Minnion, Montréal.

1967
ST-GELAIS
et al.
v.
BANQUE DE
MONTRÉAL
Le juge
Fauteux