

ENTRE :

DAME MÉDORA FAUBERTREQUÉRANTE;

ET

SA MAJESTÉ LA REINEINTIMÉE;

ET

ÉDOUARD BÉLANGERREQUÉRANT;

ET

SA MAJESTÉ LA REINEINTIMÉE.

1963
 {
 nov. 18, 19
 & 20
 —
 1964
 {
 oct. 7
 —

Couronne—Pétition de droit—Expropriation—Lois sur les expropriations, S.R.C. 1952, ch. 106, art. 9—Avis d'expropriation—Validité de l'avis—Vices de forme—Loi sur l'Administration de la Voie Maritime du St-Laurent, S.R.C. 1952, ch. 242, art. 18(1)—Lots de grève non subdivisés en bordure du fleuve St-Laurent—«Bastures»—Plan cadastral—Erreurs dans le plan cadastral—Code Civil de Québec, art. 2174—Droit de propriété—Prescription trentenaire—Prescription décennale—Code Civil de Québec, art. 2206 et 2242.

L'avis d'expropriation affectant, entre autres lots, les terrains des deux requérants, et se lisant, en partie, comme suit: «. . . is a plan and description of a certain beach and deep water lot, being a part of the St. Lawrence River in the Montreal Harbour area, shown within edged green lines, situated in the cadastral Parish of St. Antoine de Longueuil, registration division of Chambly, Province of Quebec, taken, including therein reefs and islets but excluding thereof and therefrom mines and minerals, . . . » est attaqué parce qu'il serait insuffisant en ce qu'il ne donne que des indications astronomiques, sans mensurations topographiques, ni la moindre mention du numéro cadastral des lots expropriés; le tout contrairement aux dispositions de la *Loi sur les Expropriations*, S.R.C. 1952, ch. 106, art. 9. En outre, les requérants se plaignent de l'expropriation du fait que l'approbation du gouverneur en conseil n'aurait pas été obtenue, au préalable; tel que le prescrit la *Loi sur l'Administration de la Voie Maritime du St-Laurent*, S.R.C. 1952, ch. 242, art. 18(1). La défense, soutenant la régularité de l'expropriation, conteste le titre de propriété des requérants aux lots affectés ajoutant que les lots n'apparaissent même pas au plan cadastral officiel. Sur la preuve quant à l'indemnité la Cour accordait la somme de \$6,000.00 à l'un des requérants et, à l'autre, celle de \$1,000.00 avec intérêt et dépens dans chaque cas. *Jugé*: Ayant reçu antérieurement à la date de l'expropriation une indication assez précise des intentions de l'État, les pétitionnaires ne peuvent guère prétendre que l'omission des numéros de lots dans l'avis et la description d'emprise ait pu les induire en erreur. Quant aux tiers, dans l'intérêt desquels l'enregistrement des droits réels est aussi exigé, la vue de certains travaux exécutés sur ces terrains, les inciterait à faire les recherches requises au bureau d'enregistrement. Ainsi, l'objectif précisé dans l'instance *Eugène Lamontagne v. His Majesty* 91539—1

1964
 FAUBERT ET
 BÉLANGER
 v.
 LA REINE

the King (1917) 16 R.C. de l'E. 203, substantiellement confirmée par *The King v. Crawford* [1960] R.C.S. 527, est suffisamment atteint dans la présente cause.

2° Quant au second grief, l'arrêté ministériel, P.C. 1955-696 daté le 12 mai 1955 et se lisant, en partie, comme suit:

His Excellency the Governor General in Council, on the recommendation of the Minister of Transport, is pleased . . . to approve The St. Lawrence Seaway Authority taking or acquiring without the consent of the owner or owners, pursuant to section 18 of The St. Lawrence Seaway Authority Act, such part of the lands described in the schedule hereto required for the Lachine Section of the St. Lawrence Seaway as are not the property of Her Majesty in right of Canada.

défère en tout point à l'obligation préalable édictée par la loi.

3° L'irrégularité consistant dans le fait que la nomenclature des terrains expropriés n'apparaît pas au plan cadastral de la paroisse St-Antoine de Longueuil, est sans importance dès que des indices suffisants font légalement présumer le droit de propriété des requérants. Du reste, l'art. 2174 du Code Civil de la Province de Québec, dernier alinéa, applicable ici puisqu'il s'agit des droits civils des parties, stipule que: «Le droit de propriété ne peut être affecté par les erreurs qui se rencontrent dans le plan ou le livre de renvoi; . . .»

4° Les terrains sont des lots de grève et l'expression «bastures» était cette mention expresse et spéciale exigée par une jurisprudence constante pour en conférer la propriété absolue au Seigneur de Longueuil, à ses hoirs et ayant cause, à la réserve près de ce qui était indispensable à l'usage public des eaux de fleuve (Cf. *Dumas vs Migneault* (1898) 15 C.S.Q. 276). Les requérants ont donc acquis, en qualité de propriétaires incommutables, ces étendues de grève, tant par prescription trentenaire et même décennale au gré des articles 2246 et 2206 du Code Civil.

PÉTITIONS DE DROIT en vue d'attribuer une indemnité à la suite d'expropriations par la Couronne.

Les causes furent instruites devant l'Honorable Juge Dumoulin, à Montréal.

François Dorval pour les requérants.

Paul Ollivier, c.r. et *G. Coderre* pour l'intimée.

Les faits et questions de droit sont exposés dans les motifs que rend maintenant (7 octobre 1964) monsieur le JUGE DUMOULIN:

L'intitulé de cette pétition de droit ne mentionne qu'une des parties affectées par l'expropriation; il convient d'ajouter celui de l'autre pétitionnaire, Édouard Bélanger, dont les procédures portent le numéro A-899 des registres de cette Cour, car, dès le début de l'audition, tous sont convenus d'une preuve commune aux deux cas.

LES FAITS:

Madame Médora Faubert, domiciliée au numéro civique 1324, Boulevard Rainville, dans la Paroisse de St-Antoine de Longueuil, Cité de Longueuil, l'une des municipalités sises sur la rive sud du St-Laurent, représente qu'elle est la propriétaire d'une certaine partie non-subdivisée du lot original #159 aux plan et livre de renvoi officiels de la Paroisse St-Antoine de Longueuil, contenant 300 pieds de largeur par 700 pieds de profondeur, bornée en front par le fleuve St-Laurent, en arrière par un chemin public, d'un côté par le résidu du lot 159, et de l'autre côté par le numéro 160, tel qu'il appert à son titre d'achat produit comme pièce P-46. Il s'agit en l'occurrence d'un contrat de vente (P-46) intervenu le 10 juillet 1946, devant M^e J. H. Rodolphe Langevin, notaire, résidant et pratiquant à Montréal, entre Monsieur Hormidas Bertrand de Montréal-Sud, et Dame Faubert, épouse séparée de biens, suivant contrat de mariage, de Joseph Sénécal, cultivateur, et dûment autorisée par celui-ci aux fins de cette transaction.

Le prix payé pour ce terrain s'élevait à \$7,900.

Édouard Bélanger, pour sa part, déclare qu'il est propriétaire d'une certaine partie non-subdivisée du lot numéro 159 aux plan et livre de renvoi officiels de la Paroisse St-Antoine de Longueuil, comté de Chambly, située sur le côté opposé du Boulevard Rainville, mesurant 74.30 pieds de largeur sur 300 pieds de profondeur, bornée en front par le Boulevard Rainville, en arrière et des deux côtés par une autre partie non-subdivisée dudit lot 159, appartenant à Madame Médora Faubert, maintenant veuve de Joseph Sénécal, comme il appert à un contrat produit à l'appui de la pétition numéro A-899 sous la cote P-48.

Cette pièce consiste en un acte de vente intervenu le 5 septembre 1952, devant M^e Rolland Lamoureux, notaire, résidant et pratiquant à Montréal, entre Dame Corinne Lemay, veuve majeure et non remariée de feu Louis Dupuis, et Édouard Bélanger de la Cité de Montréal.

Les terrains des deux expropriés sont contigus; celui de Bélanger, acquis au prix de \$12,500, se trouvant à l'ouest du lot de Madame Faubert.

De cet endroit, l'on a une vue en droite ligne sur l'Île Ste-Hélène et sur une partie du Port de Montréal.

1964

FAUBERT ET
BÉLANGER
v.
LA REINE
Dumoulin J.

1964

FAUBERT ET
BÉLANGER
v.
LA REINE
Dumoulin J.

Au mois de mars 1955, (pièce P-57), l'Administration de la Voie Maritime du St-Laurent, sollicita de certains riverains, les requérants entre autres, l'autorisation de déposer sur leurs propriétés, en bordure du fleuve, les déblais provenant du creusage du canal que cette compagnie était à construire. L'Administration de la Voie Maritime s'engageait à combler ces terrains jusqu'au sommet de la berge du fleuve et à niveler la terre ainsi déposée. Cet incident n'a pas grande importance sur l'issue de la cause, mais j'ai cru ne pas devoir l'omettre étant donné la signification que le savant procureur des pétitionnaires lui accorde dans un mémoire d'une valeur vraiment exceptionnelle.

Le 28 juin 1955, cet organisme de l'État, que l'Intimée reconnaît être «une corporation agissant aux droits et mandataire de Sa Majesté la Reine aux droits du Canada», déposait au bureau d'enregistrement du comté de Chambly un avis d'expropriation «concernant une certaine grève ainsi qu'un lot en eau profonde, partie du fleuve St-Laurent . . .». Cette citation est extraite de la première page du mémoire des procureurs de l'intimée, travail dont l'objectivité et l'étendue des recherches méritent aussi de vifs éloges.

Ce lot comprend une superficie approximative de 563.5 acres, et l'avis, à la première page du document, (pièce D-1), se lit:

I, the undersigned, President of THE ST. LAWRENCE SEAWAY AUTHORITY, do hereby certify that the attached is a plan and description of a certain beach and deep water lot, being a part of the St. Lawrence River in the Montreal Harbour area, shown within edged green lines, situated in the cadastral Parish of St. Antoine de Longueuil, registration division of Chambly, Province of Quebec, taken, including therein reefs and islets but excluding thereof and therefrom mines and minerals, in the name of the ST. LAWRENCE SEAWAY AUTHORITY, with the approval of the Governor in Council under Order-in-Council P.C. 1955-696 of May 12, 1955, under authority of the St. Lawrence Seaway Authority Act 242, R.S.C. 1952, for the purpose of the said Act.

Dated at Ottawa, in the Province of Ontario, this 13th day of May 1955.

Lionel Chevrier
PRESIDENT

The St. Lawrence Seaway Authority

Il ne fut pas catégoriquement établi que cette superficie totale de 563 arpents englobât plusieurs lots, mais le plan produit avec l'avis d'expropriation, et ceux numérotés D-3, D-4, D-5 annexe A, et P-56, puis l'examen de ces quatre

pièces et du plan cadastral P-54, sembleraient bien démontrer l'inclusion d'autres lots.

Cette Société de la Couronne, comme l'exigeaient les devis de construction du canal de la Voie Maritime, a détourné les égouts de la Cité de St-Lambert, en amont des terrains des requérants, et procédé à l'enfouissement d'un nouveau tuyau conducteur sur toute la largeur des propriétés d'Édouard Bélanger et de Madame Faubert. Outre ces ouvrages, deux bâtisses furent aussi construites, l'une abritant une station de transformation d'électricité, l'autre un système de pompage muni d'un puits profond, exutoire des égouts de St-Lambert, qui, de cet endroit, sont expulsés dans le fleuve St-Laurent.

Au haut de la page 3 du mémoire des pétitionnaires, nous voyons que :

Lorsque les requérants ont constaté que l'Administration de la Voie Maritime du St-Laurent avait installé en permanence les constructions susdites sur leurs terrains, ils ont porté plainte et ont réclamé indemnité et compensation, mais il leur a été répondu qu'ils n'avaient droit à aucune indemnité, ni compensation.

De là les deux pétitions de droit.

Les demandes pécuniaires des pétitions postulent, de la part de Madame Médora Faubert, une somme de \$375,400 avec intérêts depuis le 4 mars 1955, et du chef de M. Édouard Bélanger, un montant de \$44,580 avec intérêts de cette même date.

LE DROIT :

Dans leurs procédures littérales, les pétitionnaires allèguent, en droit, l'invalidité totale de l'expropriation prétendument effectuée le 28 juin 1955, au motif que l'Administration de la Voie Maritime du St-Laurent ne se serait pas conformée aux dispositions de la *Loi sur les Expropriations*, c. 106 des Statuts Révisés du Canada, 1952. A l'encontre de cette prétention, le sous-Procureur général du Canada, au nom de Sa Majesté la Reine, a soutenu la régularité de l'expropriation et contesté le titre de propriété des parties contestantes aux lots affectés, ajoutant que ces terrains n'apparaissaient même pas au plan cadastral (P-54) de la Pâroisse St-Antoine de Longueuil.

L'ordre logique à suivre dans mes notes semble tout indiqué. La Cour devra initialement se prononcer sur la suffisance de description de l'emprise dans la pièce statutaire

1964

FAUBERT ET
BÉLANGER
v
LA REINE

Dumoulin J.

1964

FAUBERT ET
BÉLANGER

v

LA REINE

Dumoulin J.

D-1, puis, advenant une solution favorable aux prétentions de l'intimée, décider l'objection au droit de propriété des pétitionnaires.

Je dois reconnaître que la description des lots 159(1) et partie non-subdivisée d'icelui m'a semblé, à première vue, tout à fait inusitée. Jamais, auparavant, dans aucune des expropriations qui me furent soumises, ai-je lu une description rédigée comme celle-ci, au moyen d'indications astronomiques, sans mensurations topographiques, sans la moindre mention du numéro cadastral des lots dont on prétend s'approprier.

La pièce D-1 contient dans ce style 67 paragraphes qui, à la simple lecture, ne permettraient certainement pas à nul autre qu'un arpenteur-géomètre d'identifier la propriété. Par ailleurs, sur le plan annexé, tracé à l'encre verte, apparaît un parallélogramme où sont répétés les repères astronomiques et qui renferme, dans son aire, les terrains en question.

Les requérants reprochent, d'abord, à cet avis d'expropriation de ne donner aucune désignation nominative des lots ou parties de lots expropriés, et je dois convenir de l'exactitude de cette allégation. Cependant, ces anomalies de forme suffisent-elles en droit à invalider la prise de possession. Les critères régissant l'exercice de cette faculté régaliennne qu'est l'expropriation, diffèrent assez d'avec ceux habituellement suivis dans les relations entre particuliers. Ces normes, nous les trouverons succinctement exposées, et de façon très nette, dans une cause assez ancienne, remontant à 1917, l'instance *Eugène Lamontagne v. His Majesty the King*¹, où M. le Juge Audette, de cette Cour, écrivait que :

The principle of construing special acts adversely to the promoters where the language is ambiguous has not been applied in the case of a public body on which powers have been conferred to carry out works of a public character. This distinction is founded on the difference in aim between a public body carrying out a scheme for public purposes only and a company incorporated for the construction of an undertaking from which profit is intended to be derived. *Cripps' Compensation* (5th ed.), p. 23 This, however, is not said in aid of arriving at a conclusion on the plain language of the wording of the section above referred to, which, indeed, should receive a fair and just interpretation on the face of it. And though the statute must be complied with, a substantial compliance is sufficient. The substance and not the form will be looked to. *Lewis on Eminent Domain* (3rd ed. 547). Now sec. 8 of the *Expropriation Act* should receive a fair, large and liberal construction and interpretation as

¹ (1917) 16 R C de l'E., 203 aux pp. 204, 208, 209, 210.

will best ensure the attainment of the object of the Act and of such provision and enactment, according to its true intent, meaning and spirit. (*Interpretation Act*, sec. 15). And the language of the section ought not to be construed with such technical narrowness as would both defeat its very purpose and be refractory to common sense.

The object of the deposit of the plan and description is to give notice to the public in general, and to the owner of the land in particular, of the expropriation of such lands. Anyone taking plan No. 2 and the description going with the same, as above recited, would have not the slightest difficulty, or a moment of hesitation, in ascertaining what the Crown has actually expropriated. Indeed the number of each cadastral lot is to be found in the description and is also indicated upon the plan itself and in juxtaposition with all the other lots of the same parishes.

Puis, à la page 210, le savant Juge continue en ces termes :

The object and intention of the legislation doubtless was that the description of the land taken should be such as would identify it, and that the description should be of such certainty, that there should be no mistake as to its location and identity. Certainty to a common intent as to such particulars was all that could have been intended. And it has not been contended at bar that there was any difficulty in identifying the lot in question. Indeed it has been conceded that it was not necessary to give the description to each lot by metes and bounds, but that the Crown *doit donner quelque chose qui nous fait distinguer ce qu'elle prend.*

* * *

Indeed, where the cadastre is in force, as in the present case, under Art. 2168 C.C.P.Q., '*the number given to a lot upon the plan and in the book of reference is the true description of such lot, and is sufficient as such in any document whatever*'. Could any thing be clearer and more rational? And with this provincial law, the intent of the federal law absolutely agrees, and the one is cited in support of the other by way of illustration and comparison.

En regard de cet exposé, il importe de reproduire la description que l'avis d'expropriation donnait des lots concernés (p. 204) :

All those lots, pieces or parcels of land situate, lying and being in the Parish of St. Gabriel de Valcartier, County of Quebec, Province of Quebec, and more particularly described as follows:—Consisting of Lots 1 to 43 inclusive: Concession 1 (new and old); Lots 54 to 95 inclusive: Concession 2 (new and old); Lots 96 to 154 inclusive: Concession 3 (new and old); . . .

La Cour Suprême du Canada, dans *The King v. Crawford*¹, décidée en 1960, a substantiellement confirmé cette interprétation. Tout comme dans l'instance *Lamontagne v. King (supra)*, l'insuffisance de l'avis déposé au bureau du conservateur des hypothèques (Registrar of Deeds) dans la province d'Ontario, était alléguée par l'intimée. Or, voici la teneur de cet avis :

¹ [1960] R.C.S. 527, aux pp. 528, 529, 538.

1964
 FAUBERT ET
 BÉLANGER
 v.
 LA REINE
 Dumoulin J.

ALL and Singular those certain parcels or tracts of land and premises, situate, lying and being in the Township of Gloucester, County of Carleton and Province of Ontario, and being composed of . . .

The whole of Lots 2, 3, 4, and 5 of Concession IV (Rideau Front) and Parts of Lots 2, 3, 4, 5, and 6 of Concession III (Rideau Front),

All in the above-mentioned Township of Gloucester. After setting out all the parcels of land these words appear:

All of which may be more particularly described as follows:—
 (Then follows a detailed description at the end of which is)

ALL AS SHOWN coloured red on the accompanying plan dated July 8th, 1947 . . .

Cette identification détermina le Tribunal à maintenir l'appel interjeté au nom de Sa Majesté la Reine; je citerai quelques passages des notes de l'honorable Juge Cartwright:

In my opinion on the true construction of the opening sentence of s. 9(1), read in the context of the remainder of the sub-section and of the whole act, what is required is that the lands proposed to be taken shall be laid down or marked out on a map or plan and shall also be described by metes and bounds in a written verbal description, which plan and description shall then be deposited in the office of the proper registrar of deeds.

Cette jurisprudence, je dois l'avouer, a été cause que j'ai longuement hésité à croire qu'il ne m'était pas interdit de valider, dans les conjonctures du cas, l'avis d'expropriation. Les pétitionnaires ont reçu, je pense, antérieurement au 28 juin 1955, l'indication assez précise des intentions de l'État. J'ai dit, précédemment, qu'au mois de mars 1955, Bélanger et Madame Faubert avaient été requis de consentir à ce que les déblais de la Voie Maritime fussent entassés sur leurs lots de grève. Peu après, la construction des bâtisses fut entreprise sur ce même sol. Ils ne peuvent guère prétendre que l'omission des numéros de lots dans l'avis et la description d'emprise ait pu les induire en erreur. Quant aux tiers, dans l'intérêt desquels l'enregistrement des droits réels est aussi exigé, la vue de l'usine de pompage, du bâtiment abritant les engins électriques, les trois ou quatre puits collecteurs forés sur ces terrains, les inciterait à faire les recherches requises au bureau d'enregistrement. Ainsi, me semble suffisamment atteint l'objectif précisé par feu monsieur le Juge Audette dans l'instance *Lamontagne v. King (supra)*: "The object of the deposit of the plan and description is to give notice to the public in general, and to the owner of the land in particular, of the expropriation of such lands."

Toutefois, il est de mon devoir d'ajouter que le document à l'étude ne doit certes pas servir de modèle et j'éprouve le sentiment qu'il touche à l'extrême limite de ce qui peut être excusable, pour ne point déroger aux prescriptions de l'art. 9 de la *Loi sur les Expropriations* à l'effet «qu'un plan et une description de ce terrain . . . sont déposés dans les archives du bureau du registrateur des titres du comté ou de la division d'enregistrement où est situé le terrain».

Il m'est plus facile de disposer de l'allégation au paragraphe 4 des deux pétitions de droit «que l'Administration de la Voie Maritime du St-Laurent s'est emparée du susdit terrain sans obtenir au préalable l'approbation du gouverneur en Conseil, tel que le prescrit la Loi sur l'Administration de la Voie Maritime du St-Laurent, et ses amendements;». La pièce D-2, ci-après citée *partim*, datée le 12 mai 1955, défère en tout point à l'obligation préalable édictée par l'art. 18(1) de la *Loi sur l'Administration de la Voie Maritime du St-Laurent*, S.R.C. 1952, c. 242:

His Excellency the Governor General in Council, on the recommendation of the Minister of Transport, is pleased . . . to approve The St. Lawrence Seaway Authority taking or acquiring without the consent of the owner or owners, pursuant to section 18 of The St. Lawrence Seaway Authority Act, such part of the lands described in the schedule hereto required for the Lachine Section of the St. Lawrence Seaway as are not the property of Her Majesty in right of Canada.

Nous verrons tantôt que ces terrains sont des lots de grève non subdivisés dont la nomenclature n'apparaît pas au plan cadastral (pièce P-54) de la Paroisse St-Antoine de Longueuil. Ce silence, dont il n'est pas nécessaire de rechercher l'explication, est sans gravité dès que des indices suffisants font légalement présumer le droit de propriété des requérants. Du reste, l'art. 2174 du Code Civil de la Province de Québec, dernier alinéa, applicable ici puisqu'il s'agit des droits civils des parties, stipule que: «Le droit de propriété ne peut être affecté par les erreurs qui se rencontrent dans le plan ou le livre de renvoi; . . .»

Il y a lieu de conjecturer que la description en style d'astronomie fut le motif qui empêcha le registrateur de noter, selon la Loi, au registre officiel, l'expropriation, malgré sa déclaration officielle, apposée sur la pièce D-1, «que le présent document est une copie conforme d'un semblable document qui a été dûment enregistré par dépôt à ce bureau . . . le 28 juin 1955.»

1964

FAUBERT ET
BÉLANGER
v.

LA REINE

Dumoulin J

1964
 FAUBERT ET
 BÉLANGER
 v.
 LA REINE
 Dumoulin J.

Deux certificats de recherche émis par le bureau d'enregistrement de Chambly, respectivement datés le 21 novembre 1955 et le 17 juillet 1961, mis au dossier avec les numéros P-8 et P-9, ne mentionnent nullement cet enregistrement que le registrateur prétend avoir effectué. Une fois de plus, l'irrégularité semble découler des indications astronomiques dont s'est servie l'intimée dans la description de l'emprise.

La conclusion, sur ce premier point, est que la Cour croit permmissible, surtout pour des motifs d'opportunité propres à cette cause, d'exonérer l'avis d'expropriation des vices de forme dont il paraît entaché.

Une longue et intéressante discussion a porté sur le droit de propriété. Les pétitionnaires invoquent accessoirement la prescription trentenaire qu'ils font remonter à 1908 (pièce P-22), soit à un contrat de mariage intervenu, le 14 octobre 1908, devant M^e Choquet, notaire public, de la Province de Québec, résidant et pratiquant en la cité et le district de Montréal, entre Georges Wilfrid Parent, d'une part, futur époux de Mademoiselle Gracia Lerigé de la Plante, et cette dernière, fille mineure dûment autorisée par sa mère, veuve, d'autre part; le stipulant faisant donation à sa future épouse de deux lots de terre connus et désignés, l'un, sous le numéro I de la subdivision du lot numéro 159 des plan et livre de renvoi officiels de la Paroisse de St-Antoine de Longueuil, avec les bâtisses y érigées et la partie non-subdivisée dudit lot officiel numéro 159, bornée d'un côté par le fleuve St-Laurent, contenant environ 300 pieds de front sur environ 700 pieds de profondeur.

La séquence des titres démontre que tel est bien le lot originaire, dont des transactions subséquentes transféreront la propriété à Edouard Bélanger et à Madame Faubert, (cf. P-46 et P-48 précédemment relatés en partie, et D-5).

Ces actes attestent que les vendeurs cèdent en outre aux acheteurs les droits acquis par possession et prescription.

Cette stipulation m'oblige de retracer l'historique de ces deux lots. Pour cela, nous devons remonter aux premiers temps de la colonie. Le 10 juillet 1676, l'Intendant Jacques Duchesneau, selon les instructions du Gouverneur de la Nouvelle-France, concédait à Charles Lemoyne, écuyer, sieur de Longueuil, la seigneurie du même nom, avec l'Île Ste-Hélène et les Îles Rondes, et réunissait en une seule et

même seigneurie celles précédemment octroyées en 1657 et 1664 audit Charles Lemoyne. Cette consolidation comprendrait désormais un domaine de «50 arpents de terre de front sur cent de profondeur d'une part, isles Sainte Hélène et islet rond d'austres, et estendue de terre depuis ledit sieur de Varennes jusqu'aux dits 50 arpents de front et depuis iceux jusqu'à ladite seigneurie de La Prairie de la Magdelaine, avec les isles, islets et bastures adjacentes . . .». Il est expressément reconnu par l'un des témoins de l'intimée, le notaire Arthur T. Wickham, que le lot 159 en totalité se trouve dans le tracé de l'ancienne seigneurie de Longueuil. L'admission du notaire Wickham est aux pages 13, 14 et 15 de la transcription officielle des témoignages. Je citerai ce passage. Le notaire, à qui l'intimée a confié le relevé des titres produits, (voir la pièce D-5), est tour à tour interrogé par les procureurs, M^e François Dorval et M^e Paul Ollivier :

1964
 FAUBERT ET
 BÉLANGER
 v.
 LA REINE
 Dumoulin J.

M^e F. DORVAL:

Q. Notary Wickham, you do know exactly where is located this lot which is actually in litigation before the Court?

A. I do.

Q. Do you know in which parish it is located?

A. I do.

* * *

Q. You don't know where the Seigneurie de Longueuil is located?

A. Yes, I do know that.

Q. Where is the Seigneurie de Longueuil located?

A. If I may be permitted to produce the plan, I can show you on the plan.

M^e P. OLLIVIER:

Q. Is that the cadastral plan?

A. The cadastral plan.

(The plan is shown to the witness and he indicates on the plan the location of the Seigneurie de Longueuil).

M^e F. DORVAL:

Q. Would you tell the Court if lot 159 is located in the Seigneurie de Longueuil?

A. Yes.

Ce témoin, et l'un des experts appelés par l'intimée, l'arpenteur-géomètre I. A. Faubert (transcription, pp. 23, 24) déclarent qu'une partie du lot 159, c'est-à-dire une étendue de grève, ne porte aucun numéro cadastral sur le plan officiel.

Une autre question se pose: que faut-il entendre par zone de grève?

1964

FAUBERT ET
BÉLANGER
v.
LA REINE

Dumoulin J.

La marée fluviale cesse à peu de distance en amont de Trois-Rivières et, dans le port de Montréal, il ne se produit naturellement d'autres crues des eaux que celles occasionnées par des pluies excessives ou, vers le mois d'avril, par les débâcles et le lent mouvement des glaces.

Un auteur justement estimé, qui a traité avec grande compétence de ces matières de concession seigneuriale, de propriété foncière, de droits ripuaires ou riverains, l'arpenteur-géomètre Jean Bouffard, naguère chef du service des arpentages au gouvernement de Québec, définit, à la page 75, numéro 62, de son «Traité du Domaine», ce qu'est un lot de grève :

Par lot de grève il faut entendre la partie du lit de la rivière qui découvre à chaque marée pour les rivières sujettes à la marée; pour les autres, cette partie qui découvre dans les basses eaux de l'été; dans les deux cas, il faut comprendre par lot de grève la partie située entre la ligne des eaux hautes et celle des basses eaux.

Cette définition, l'état des lieux, les déclarations des témoins, ont induit l'intimée à tacitement convenir qu'il s'agit bien de lots de grève. Cet assentiment ressort de certains passages, aux pages 19 et 28 du savant mémoire de ses procureurs :

A la page 19 :

De tout ceci, il nous paraît devoir conclure que le titre de concession de la seigneurie de Longueuil octroyait au Seigneur de Longueuil, par l'interprétation à donner aux mots 'isles, islets et bastures', un droit de propriété sur les lots de grève bornant la seigneurie sur le fleuve Saint-Laurent.

A la page 28, l'intimée fait sienne l'opinion des pétitionnaires :

Il est à remarquer ici que les pétitionnaires n'ont nullement nié, et loin de là, qu'il s'agissait en l'occurrence d'un lot de grève. Toute l'argumentation du savant procureur des pétitionnaires, dans son mémoire, relativement aux droits de propriété, repose sur le titre de concession du Seigneur de Longueuil et plus particulièrement sur l'interprétation à donner aux mots «isles, islets, et bastures». Or, nous savons maintenant que les auteurs et la jurisprudence sont à l'effet que le mot «bastures» entend le mot grève.

L'étendue des droits riverains, concédés aux seigneurs par le Roi de France, fut l'un des principaux sujets soumis à la décision de la Cour Seigneuriale de 1854, présidée par Sir HIPPOLYTE Lafontaine, alors Juge en chef du Bas-Canada. La vingt-septième question à cette Cour était la suivante :

Dans les seigneuries bornées par un fleuve ou une rivière navigable, les Seigneurs pouvaient-ils légalement se réserver le droit d'y faire la

pêche, ou imposer des redevances à leurs censitaires pour l'exercice de ce droit? Quels étaient leurs droits sur les grèves de ces fleuves ou rivières? . . .

1964
 FAUBERT ET
 BÉLANGER
 v.
 LA REINE
 Dumoulin J.

Seule la réponse à la seconde partie nous intéresse. Elle décidait que:

Quant aux fleuves et rivières navigables, ou parties d'iceux, non sujets à la marée, les droits du Seigneur s'étendaient jusqu'à l'eau, sauf les servitudes de droit, et sans préjudice à ce qu'il a été dit ci-dessus quant aux octrois spéciaux dans les rivières navigables¹.

Une dernière citation établira hors de tout doute, croyons-nous, que les terrains expropriés, autrefois partie intégrante de la seigneurie de Longueuil, sont des lots de grève, et que l'expression «bastures» était cette mention expresse et spéciale exigée par une jurisprudence constante pour en conférer la propriété absolue au Seigneur de Longueuil, à ses hoirs et ayants cause, à la réserve près de ce qui était indispensable à l'usage public des eaux du fleuve. J'ai paraphrasé, en quelque sorte, un jugement de feu l'Honorable Juge Cimon, dans l'affaire *Dumas v. Migneault*². Le savant Juge s'exprimait ainsi:

Il est évident que les seigneurs de la seigneurie de l'Isle-Verte ont eu, dans leur titre originaire, en outre de leur seigneurie, un octroi spécial et exprès de la propriété de la grève du fleuve en front de leur seigneurie, c'est-à-dire de l'espace de fleuve couvert et découvert par les marées, ce qui est compris dans les termes: 'ensemble les «battures, isles et islets qui se rencontrent vis-à-vis les «dites deux heues jusqu'à la dite Isle-Verte» . . .' Les juges de la cour seigneuriale (réponses aux questions 26 et 27) ont reconnu la légalité d'un pareil octroi exprès, pourvu que cela ne contrevint pas à l'usage public des eaux du fleuve, qui est inaliénable et imprescriptible.

De tout ceci, il ressort que ces grèves ne font pas partie du lit du fleuve St-Laurent. S'il en eût été autrement, il paraîtrait problématique que l'on eût songé à exproprier une nappe d'eau.

Enfin, la Cour estime que les requérants ont acquis, en qualité de propriétaires incommutables, ces étendues de grève, tant par titres translatifs de propriété que, si besoin était, par prescription trentenaire et même décennale au gré des articles 2242 et 2206 du Code Civil.

Jugement confirmé.

¹ Lower Canada Reports, Questions Seigneuriales, vol. A, page 69A.

² (1898) 15 Cour Supérieure, 276.